

2. TYPOLOGIE DU BÂTI

a. L'architecture domestique

Période de construction

Les constructions les plus anciennes observées à Lamballe se datent essentiellement à partir du XV^e siècle en pans de bois. La plupart des maisons en pierre datent du XVII^e et XVIII^e siècle. De manière générale, il s'agit principalement de maisons de ville, de demeures bourgeoises pour certaines voies proches du château et on relève quelques hôtels urbains.

La ville enclose de Lamballe a connu très peu d'évolution de sa trame viaire. Plusieurs secteurs conservent des vestiges de l'époque médiévale. Bien que les constructions

aient subi des modifications au cours du temps, on peut dégager de grandes caractéristiques.

Deux grands types sont repérables dans le centre-ville, les maisons de ville bâties sur des parcelles étroites et les maisons bourgeoises et petits hôtels urbains, constructions plus cossues et développant une façade plus large sur la rue et associé à un espace libre plus important.

◦ MAISON DE VILLE

Sur le territoire Lamballais, on retrouve des maisons de ville de toutes époques et dans tous les secteurs.

Dans la ville enclose, c'est la typologie la plus répandue. Il s'agit de bâtiments privés, de petites à moyennes dimensions installées sur un parcellaire étroit et se développant dans la longueur et dotés initialement d'une cour ou d'un jardin situé à l'arrière. On l'a vu ce tissu s'est progressivement densifié et des constructions secondaires se sont bâtis en profondeur. Si une partie des maisons médiévales a disparu lors des restructurations urbaines, celles qui sont encore en place aujourd'hui, principalement autour de la place du Martray, de la rue du Four et de la rue de la tour aux Chouettes, ont été en partie remaniées, surélevées et modernisées tant pour les baies que dans leurs peaux.

Du XV^e au XVII^e siècle, la maison de ville conserve le même type de plan adapté aux parcelles étroites de la ville médiévale: un long couloir latéral longe la boutique qui ouvre sur la rue dans le cas de maisons commerçantes, ou la salle basse pour les maisons uniquement résidentielles, éclairé alors par une fenêtre qui donne sur la rue.

CARACTÉRISTIQUES COMMUNES AUX MAISONS DE VILLE DE LA VILLE ENCLOSE

Disposition parcellaire :

Parcelle étroite en longueur d'origine médiévale environ 4-6 mètres de large

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implantées en mitoyenneté (qui renforce leur stabilité)
Majorité des façades alignée sur rue

Second corps de bâtiment généralement construit dans la profondeur de la parcelle soit parallèlement au premier soit en retour d'équerre

Distribution :

Édifice distribué par un escalier en fond ou en milieu de parcelle

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue, soit de pleins pieds ou par quelques marches.

Composition de la façade sur rue :

Un à cinq travées

Rez-de-chaussée généralement occupé sur les voies et places commerçantes par un commerce ou un atelier

Gabarit et hauteur :

Façade étroite et appuyant les verticales

Un à trois niveaux + combles

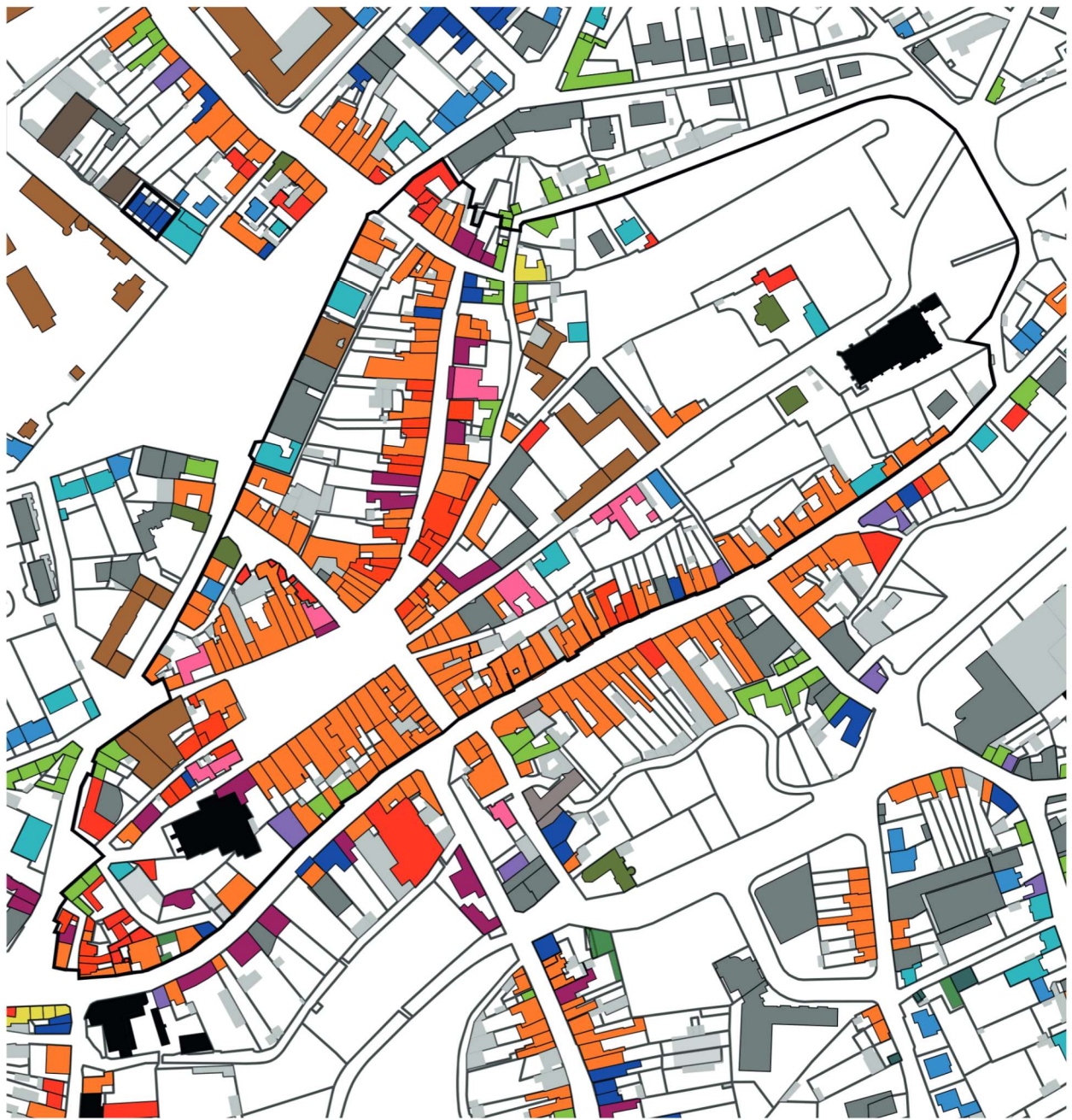
Toiture :

A l'origine les toitures à deux pentes avec pignon sur rue

Nombreux remaniements de toiture (retournement, croupe, mansard ou autres)

Matériaux de toiture :

Couverture en ardoise



Cartographie des typologies bâties, extrait sur le centre-ville de Lamballe

LÉGENDE

ARCHITECTURE DOMESTIQUE

■ Maison de ville à pans de bois

■ Maison de ville en pierre

■ Manoir, hôtel de ville

■ Maison bourgeoise de la période classique

■ Maison de bourg à pans de bois

■ Maison de bourg en maçonnerie

■ Hôtel urbain, demeures de notables

■ Maison rurale

■ Maison de ville XIXe

■ Pavillons

■ Petits immeubles

■ Maison de type bourgeoise / demeure de maître (XIXe)

■ Construction contemporaine

■ Indéfini

■ Religieuse

■ Équipements

■ Bâti agricole

UNE DIVERSITÉ DES FORMES ARCHITECTURALES LIÉE AU MODE CONSTRUCTIF

◦ MAISON DE VILLE - PANS DE BOIS

Les maisons les plus anciennes sont bâties en pans de bois. Ce système constructif offre de larges possibilités architecturales alliées à un intérêt économique. L'évolution des maisons est liée à une meilleure maîtrise des assemblages, du sciage et des systèmes constructifs. À Lamballe elles sont principalement localisées au coeur du centre historique, aux abords de la place du marché, la place du Martray.

Elles datent du XVe, XVIe et XVIIe siècles. Elles ont majoritairement été remplacées par des maisons de ville en pierre à partir du XVIIe/XVIIIe siècles.

Principe constructif

Pans de bois qui repose sur un mur ou poteau en maçonnerie afin de séparer la construction du sol et de la préserver de dégâts créés par l'humidité : première pièce en bois horizontale appelée sablière

Sur ce premier élément, toutes les autres pièces de la charpente viennent s'assembler

Structure porteuse, composée de poteaux et de sablières, structure secondaire constituée de colombes et de décharges

Ossature remplie par un hourdis (torchis)

Façade qui peut être protégée par un essentage

Parement extérieur recouvert d'un lattis, destiné à recevoir l'enduit extérieur à la chaux aérienne

Percements et composition de la façade

Accentuation de la verticalité créée par la prolongation des colonnes qui sont reprises à chaque niveau

Disposition des baies ne respectant pas de règles de composition stricte

Le rez-de-chaussée est généralement très ouvert, tandis que les étages laissent peu de place aux ouvertures, qui sont insérées entre les poteaux d'huisserie.



Maison XIII, « dite maison du bourreau », aujourd'hui : Musée Mathurin Méheut Place du Martray



Maison à pans, 6 rue du Four



Maison à pans de bois, 17 rue Dr Calmette



Maison à pans de bois, 11 rue Dr Calmette



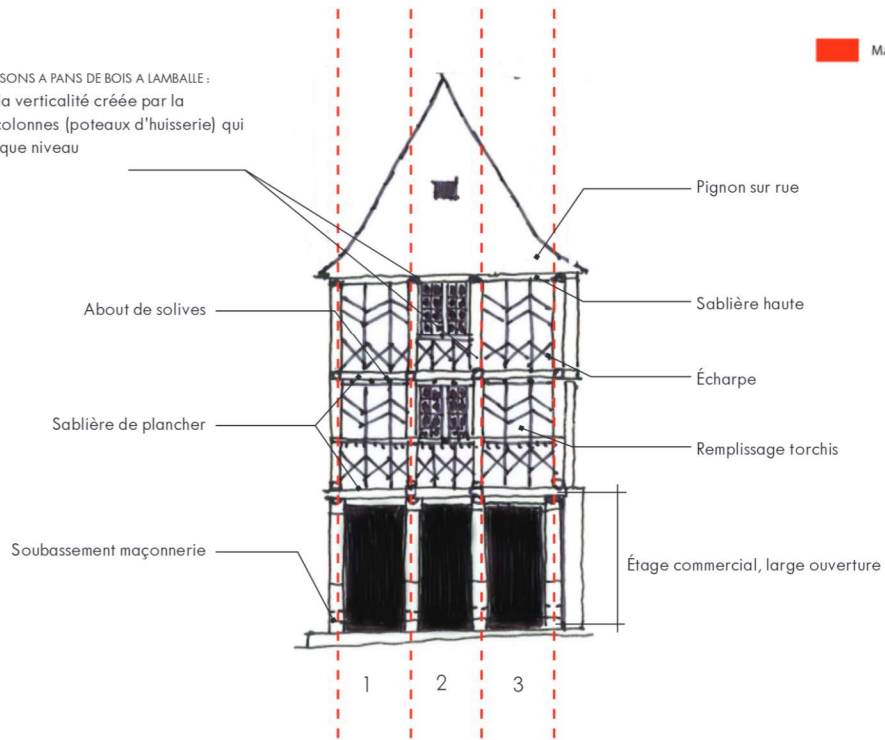
Maison à pans de bois, 29 rue Dr Calmette



Maison à pans de bois, 33 rue Dr Calmette

PARTICULARITÉ DES MAISONS A PANS DE BOIS A LAMBALLE :
L'accentuation sur la verticalité créée par la
prolongation des colonnes (poteaux d'huisserie) qui
sont reprises à chaque niveau

Maison de ville à pan de bois



° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS
OBSERVÉES

- > Disparition de l'enduit extérieur à la chaux
- > Mise en oeuvre d'enduits en ciment sur les pans de bois
- > Toitures et lucarnes modifiés
- > Changement de menuiseries
- > Devantures ne respectant pas la structure porteuse en bois



Évolution à travers les siècles de la Maison « dite maison du bourreau », XVe siècle



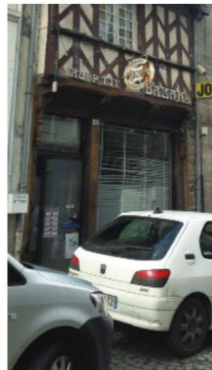
Installation d'un châssis vitré dans la couverture, 11 rue Dr Calmette



Modification du soubassement, 17 rue Dr Calmette



Modification de la toiture, 29 rue Dr Calmette



Modification des colonnes au rdc d'une maison à pans de bois pour la création d'une devanture, 33 rue Dr Calmette



Modification des ouvertures d'une maison à pans de bois et pierre, 2 rue du Four



Maison à pans de bois sous un plâtre peint en fausses pierres de taille, 6 rue Saint-Jean

◦ MAISON DE VILLE - BÂTIE EN PIERRE

En raison des risques de communication du feu, les maisons en pans de bois commencent peu à peu à être interdites dans les villes à partir du XVII^e siècle et les constructions de pierre ou tout au moins en moellon enduit sont incitées.

Principe constructif

Blocage de moellons ou moellons assisées; des pierres granit, taillées très grossièrement, liées par de la terre, de l'argile ou un mortier de chaux ou mode constructif plus soigné avec moellons taillés plus régulièrement posés à l'horizontale suivant lit de carrière par assises de même hauteur

Percements, modénatures et décors :

Composition des façades relativement sobre et rigoureuse suivant une trame régulière et un rythme vertical

Ouvertures superposées sur des axes verticaux depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la lucarne

Lucarnes de formes variées

Ouvertures sont toujours plus hautes que larges

Pas ou peu de décors



Maisons de ville, 10 et 12 rue du Four



Maisons de ville, 9 et 11 rue Pasteur



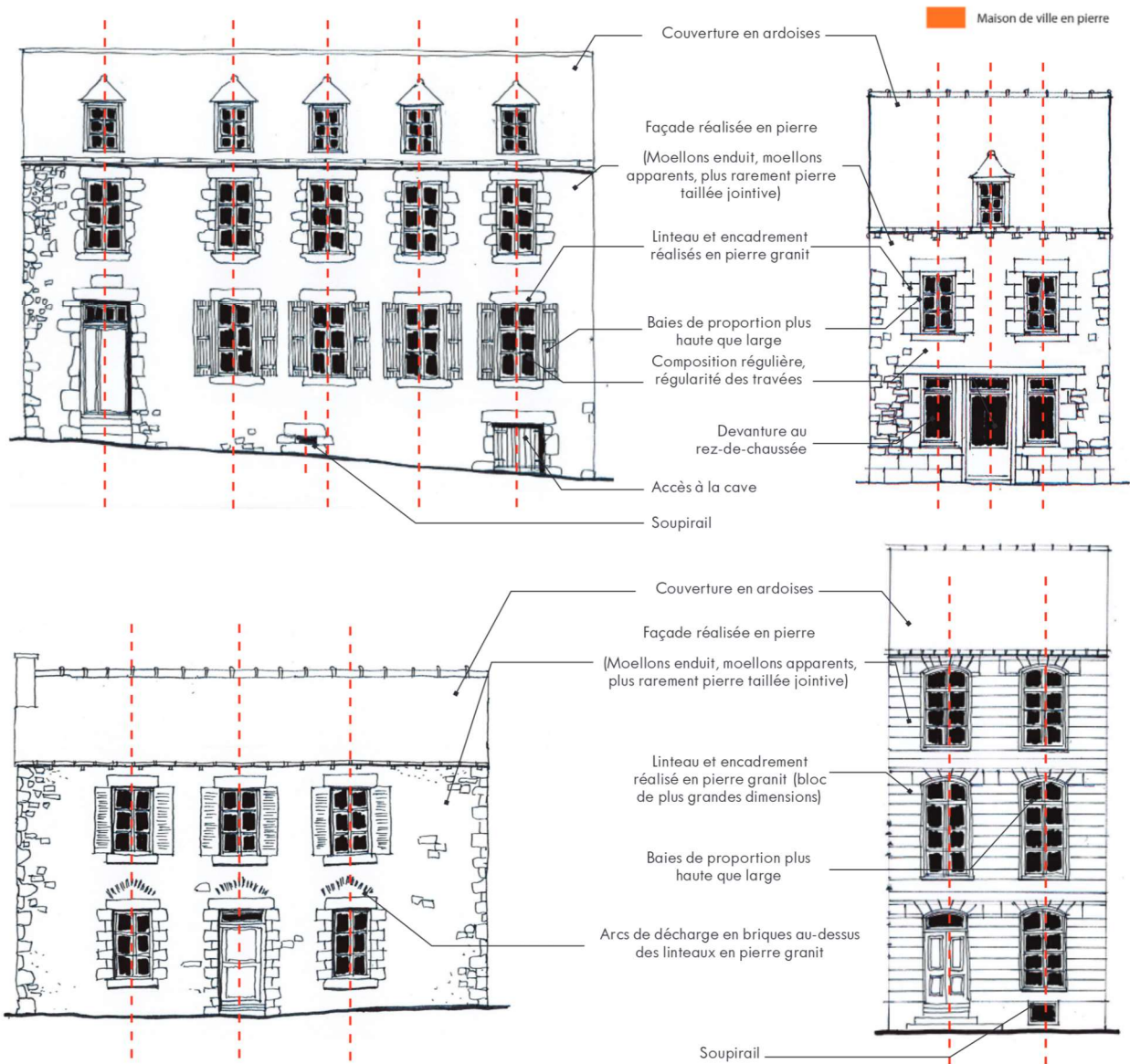
Maisons de ville, 22 rue Villedeneu



Maison de ville, 40 rue Saint-Martin



Maisons de ville, 13, 15, 19, 23 et 25 rue Pasteur



° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

- > Mise en oeuvre d'enduit non adapté au support
- > Reprise en ciment
- > Toitures et lucarnes modifiées
- > Changement de menuiseries



Un enduit trop épais sur la façade dépasse les pierres de chaînages et les encadrements
8 rue de Loumel
(sur la place du marché)

° MAISON DE TYPE BOURGEOISE, HÔTEL URBAIN ET MANOIR

Les maisons bourgeoises sont le fait de notables locaux ou de riches familles lamballaises où résident une famille et le personnel de service.

À Lamballe on retrouve plusieurs configurations en fonction des époques de constructions et de la trame parcellaire dans laquelle s'inscrit la construction.

On retrouve deux configurations urbaines. Lorsque la parcelle est étroite, la construction s'installe à l'alignement sur rue. Cependant lorsque le propriétaire acquiert une large parcelle et pour accentuer le caractère cossu de la maison, elle est implantée en retrait par rapport à l'alignement, marquant ainsi le statut social supérieur de leur propriétaire par leur implantation en retrait de la rue et les dimensions importantes de l'édifice et du terrain.

MANOIR, HÔTEL URBAIN HÉRITÉ DE L'ÉPOQUE MÉDIÉVALE

CARACTÉRISTIQUE URBAINE

Disposition parcellaire :

Parcelle se développant en profondeur présentant une largeur sur rue de plus de 6m, la parcelle correspond souvent à l'addition de deux parcelles plus étroites

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en front de rue, un second corps de bâtiment peut avoir été construit dans la profondeur de la parcelle soit parallèlement au premier soit en retour d'équerre (accueil généralement des usages de services)

Gabarit et hauteur : 2 à 3 niveaux

Distribution :

Édifice distribué par un escalier à vis généralement hors oeuvre

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue ou indirect via un porche puis une cour

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Trois à six travées

Bâti en pierre (moellons/granit ou présentant une construction mixte; pierre pour le premier niveau du logis et/ou de la tour d'escalier et construction en pans de bois pour les étages

Matériaux de couverture :

Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Petites ouvertures jusqu'au XVIIe siècle les baies s'ouvrent selon la distribution intérieure, sans régularité en façade

Pas de décors en façade sauf si le pan de bois est sculpté



Manoir (pans de bois et pierre)

144,146 Parvis Saint-Jean

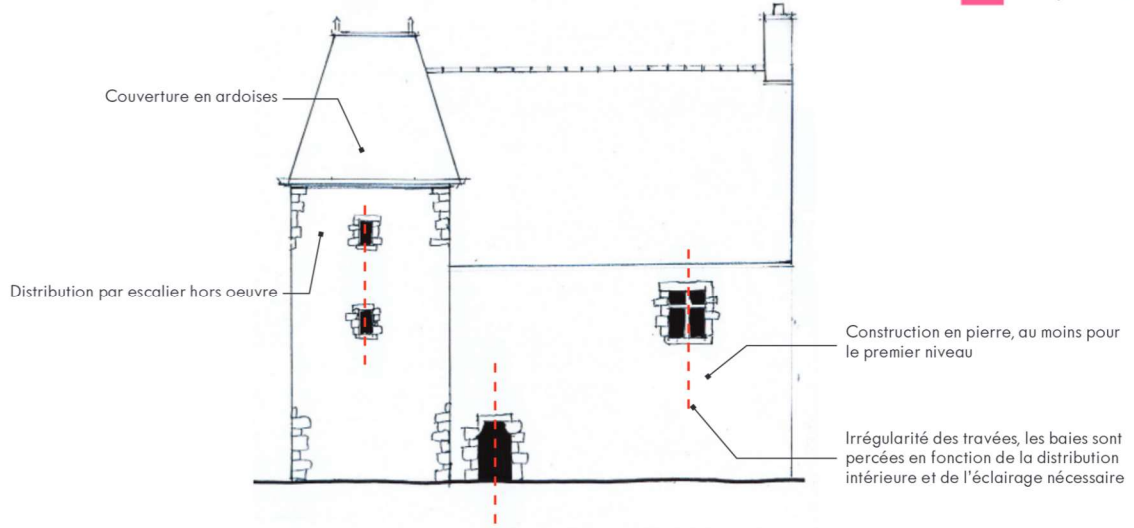


Manoir, rue Saint-Jacques



Manoir, 4 et 6 rue de Lourmel
(vue arrière depuis la rue Vil ledeneu)





° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

- >Reprise quasi systématique de la façade sur rue au XVIIe et XVIIIe siècle
- >Modification des ouvertures
- >Encadrement des fenêtres repris en ciment
- >Pignon en enduit-ciment



Modification de la toiture
4, 6 rue de Lourmel



Détail du pignon en enduit-ciment
Manoir XVIIe / XVIIIe siècle, 4, 6 rue de Lourmel
(vue arrière depuis la rue Viilledeneu)



Modification des ouvertures
Maison Bourgeoise XVIIIe/XIXe
23 rue Dr Calmette



Détails en ciment
Maison Bourgeoise, XVIIIe
1, 3 rue de la Croix au lait

° MAISON BOURGEOISE DE LA PÉRIODE CLASSIQUE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Disposition parcellaire :

Parcelle se développant en profondeur présentant une largeur sur rue de plus de 7m

La parcelle correspond souvent à l'addition de deux parcelles plus étroites

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en front de rue, en retrait avec cour sur rue ou perpendiculairement à la rue accessible par une cour (la continuité du front bâti est alors assurée par un porche et un mur de clôture)

Gabarit et hauteur : 2 à 3 niveaux

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue ou indirect via une cour

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Minimum de trois travées, travées régulières

La plupart des façades ont été remaniées au cours du XVIIe et XVIIIe siècle

Construction bâtie en pierre (schiste ou granit)

Matériaux de couverture : Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Niche votive régulièrement observée sur les façades

Armoiries du propriétaire qui peuvent être sculptées au-dessus du linteau de l'entrée

Combles souvent éclairés par une ou plusieurs lucarnes (formes diverses)

Baies de proportion plus hautes que larges, linteau droit, linteau surbaissé à partir du XVIIe siècle

Encadrement en pierre



Maison Bourgeoise, XIXe pierre appareillée en soubassement et encadrement avec remplissage en moellon, 20 rue Dr Calmette

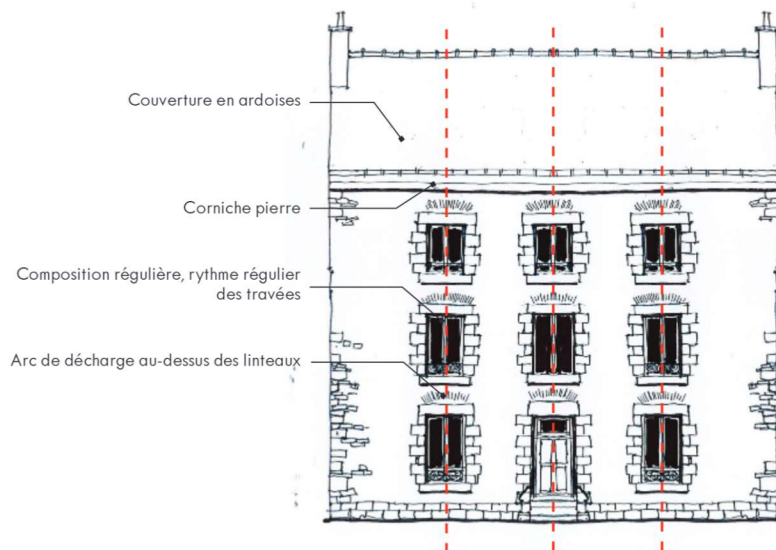
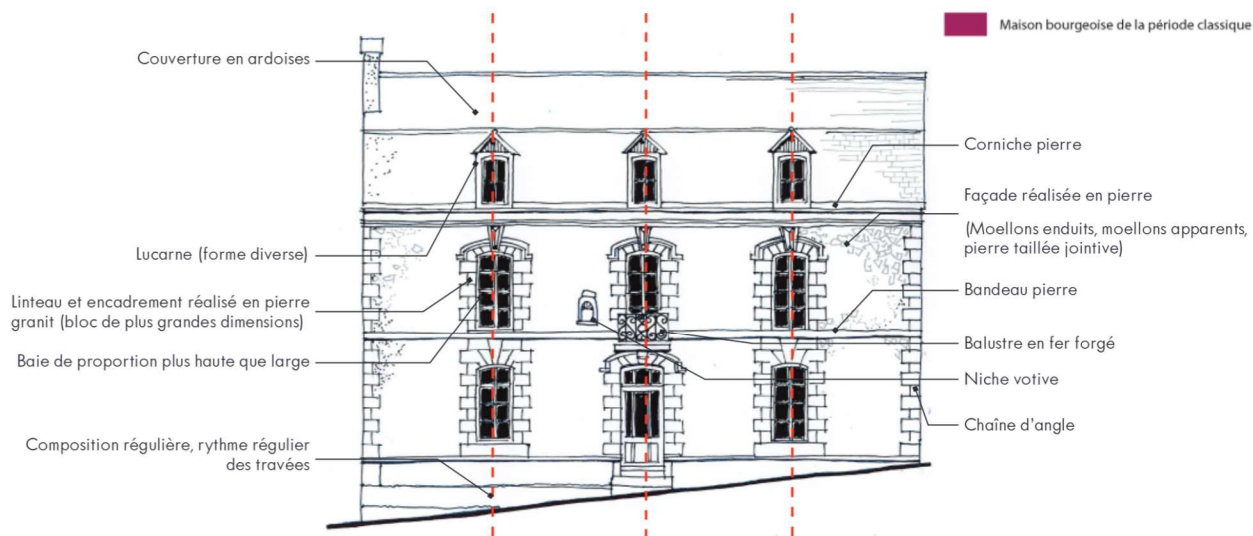
Manoir avec façade d'une maison Bourgeoise XVIIIe, pierre appareillée 24 rue Dr Calmette



Maison Bourgeoise, pierre (moellons) et pierre appareillée pour les encadrements et bandeaux, 1 et 3 rue de la Croix au lait



Maison Bourgeoise XVIIIe/XIXe, 23 rue Dr Calmette



Exemple d'une Maison Bourgeoise plus modeste; XIXe pierre appareillée en soubassement et encadrement avec remplissage en moellon, 11 rue Dr Lovergne

° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

> Façade souvent reprise au XVIIe et XVIIIe siècle notamment sur les maisons rue du Docteur Calmette

> Modification des menuiseries

> Percement de châssis dans la toiture



Reprise en ciment et altérations de la pierre en soubassement

2 rue de la porte Saint Martin

° MAISONS DE BOURG

Assurant la transition avec l'arrière-pays, elles se situent plutôt aux abords des quartiers anciens, où elles sont largement représentées. Elles constituent l'unité de base de ce tissu urbain, les maisons "de bourg" appartiennent à un registre assez modeste. Cette typologie est marquée par une forte référence à l'architecture rurale.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Disposition parcellaire :

Parcelle étroite en longueur d'origine médiévale

Implantation du bâti dans la parcelle :

Les maisons "de bourg" sont conçues pour être édifiées entre murs mitoyens, formant l'alignement des rues qui les desservent.

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 niveaux

Composition de la façade sur rue :

Deux à trois travées

Proche de l'habitat rural, les maisons "de bourg" possèdent peu de décors de façades

Gerbières rehaussent la simplicité de l'ensemble

Composition de façade simple, symétrie qui n'est pas de rigueur

Matériaux de couverture :

Ardoise

Mode constructif :

Variable en fonction des époques de construction

Jusqu'au XVIIe siècle : premier niveau bâti en moellon et élévation bâtie en pan de bois

À partir du XVIIe siècle : moellons de granit ou de schiste taillés grossièrement

Dès le XIXe siècle introduction d'élément préfabriqué comme la brique pour souligner les encadrements



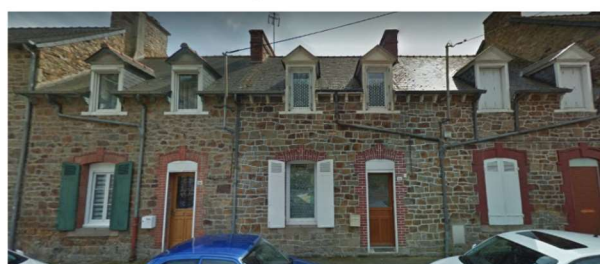
Maison en pans de bois avec soubassement en pierre et moellons, rue Saint-Lazare



Maison en pans de bois avec soubassement en moellons, rue Paul Langevin



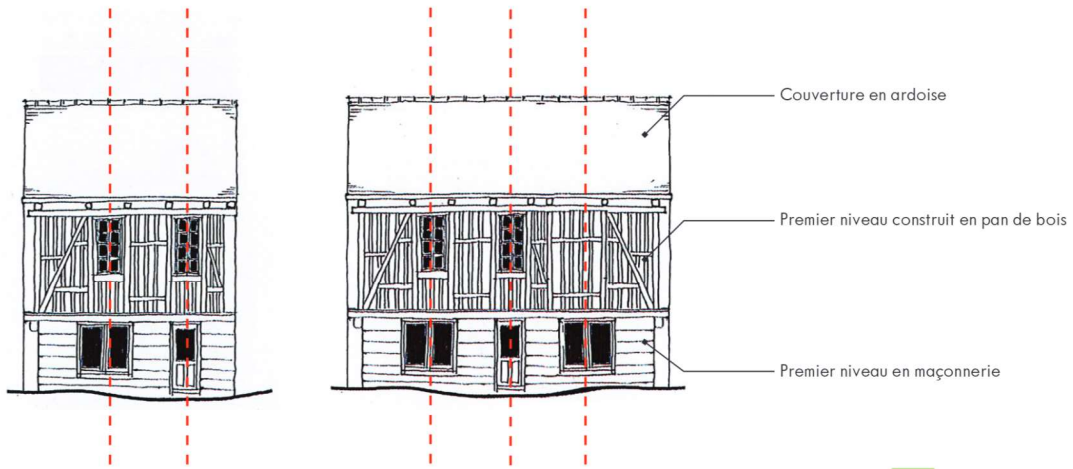
Maison de bourg, 2 rue du Grand Boulevard



Maisons de bourg en briques, 82, 84, 86, rue Paul Langevin

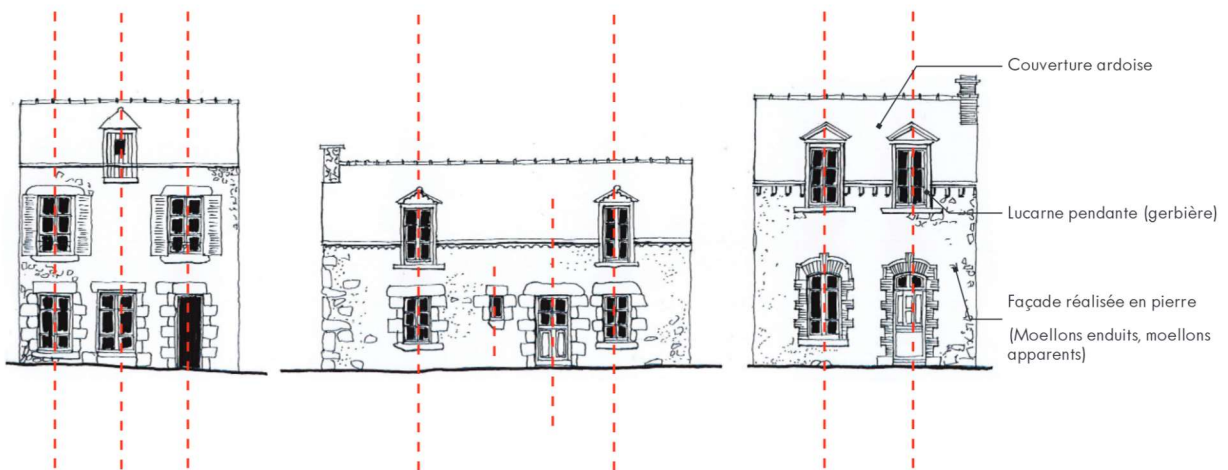
° MAISONS DE BOURG À PANS DE BOIS

Maison de bourg à pan de bois



Maison de bourg en maçonnerie

° MAISONS DE BOURG BÂTIES EN PIERRE



° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

- >Enduit non adapté appliqué sur pans de bois
- >Modification des ouvertures
- >Surélévations
- >Modification des menuiseries
- >Perçement de châssis ou lucarnes dans la toiture



Perçement de châssis dans la toiture, 46 rue Paul Langevin



Modification des menuiseries et linteau, rue de la Tour aux Chouettes

3



Modification des menuiseries et linteaux, 1 rue Saint-Martin

◦ HÔTELS URBAINS, DEMEURES DE NOTABLES DANS LES FAUBOURGS

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Disposition parcellaire :

Parcelle large (au moins 7m sur rue)

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en front de rue, en retrait avec cour sur rue ou perpendiculairement à la rue accessible par une cour

Distribution :

Édifice distribué par un escalier hors oeuvre pour les exemples lamballais

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue ou indirect via une cour

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 à 3 niveaux

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Minimum de trois travées régulières

Construction bâtie en pierre

Matériaux de couverture :

Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Combles pouvant être éclairés par une ou plusieurs lucarnes

Baies de proportion plus hautes que larges, linteau droit, linteau surbaissé à partir du XVIIIe siècle



Manoir XVII, XVIIIe et XIXe, autrement dites «Hotel Saint Jacques»

19 rue Saint-Jacques

◦ CAS PARTICULIER: Le Château de la Moglais

Inscrit Monument Historique est un ensemble remarquable qui fut construit en 1732 et remanié en XIXe siècle. Le château représente une typologie typique des châteaux du XVIIIe siècle avec un corps central d'habitation, autour duquel s'articulent divers éléments : les communs formant une cour devant la façade principale, l'orangerie, le petit théâtre, les pavillons, le pont orné de statues, qui composent l'espace à la façon italienne.



Château de la Moglais MH, XVIIIe

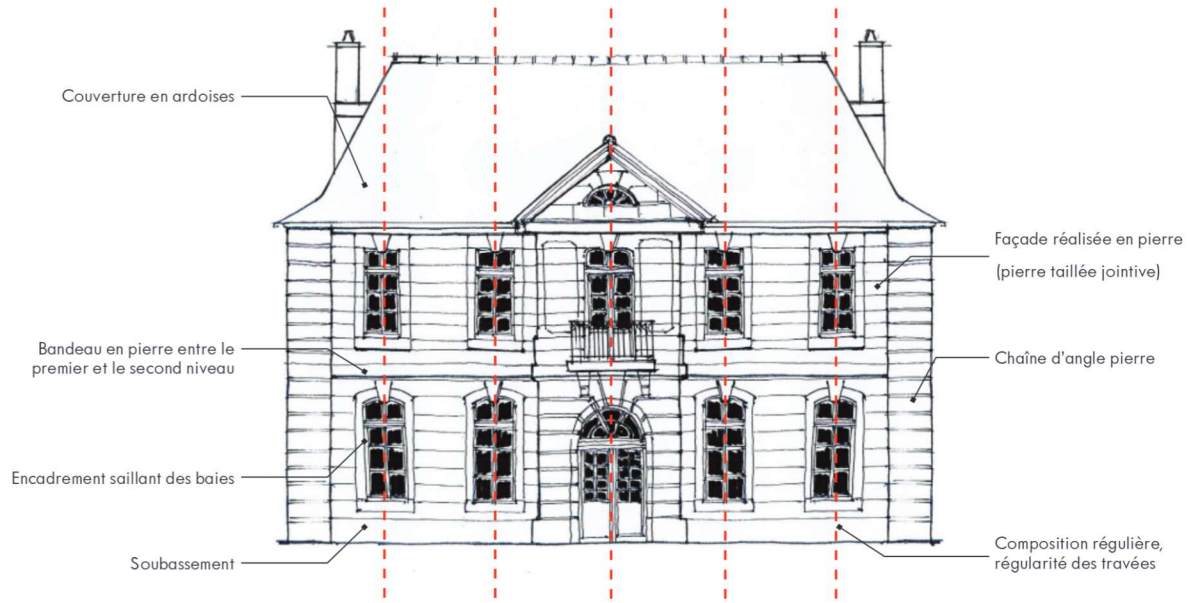


Portail du Château de la Moglais



Portail du Château de la Moglais

Hôtel urbain, demeures de notables



◦ MAISON RURALE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Installées historiquement en dehors de la ville et de ses faubourgs, l'étalement urbain a amené ces constructions à s'installer dans la continuité de la commune et de ses faubourgs.

On les repère principalement au sud de la commune au-delà du faubourg Saint Lazare, à l'est au-delà de Saint-Sauveur et à l'Ouest au-delà de Saint Martin.

Disposition parcellaire :

Grandes parcelles avec jardin lié historiquement à une exploitation

Implantation du bâti dans la parcelle :

Située généralement en milieu de parcelles

Lien avec l'espace public :

Généralement indirect via une cour

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

Deux niveaux avec combles maximum

Composition de la façade sur rue :

Ordonnée et symétrique pour le volume d'habitation

Percement correspondant à l'exploitation et à l'usage du bâti (grande ouverture pour engins et petites pour les greniers sur les constructions agricoles)

Matériaux de couverture : Ardoise

Maison rurale



◦ ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

- > Adjonction de nouveaux volumes
- > Modification de la destination et percement de nouvelles ouvertures
- > imperméabilisation des cours
- > Modification des menuiseries
- > Modification des clôtures

◦ MAISONS DE VILLE AVEC DÉTAILS DE BRIQUES

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Il s'agit de bâtiments privés, de petites à moyennes dimensions installés sur un parcellaire étroit et dotés d'une cour ou d'un jardin situé à l'arrière. Les maisons de ville à partir du XIXe siècle peuvent également posséder à l'avant d'un petit jardin agrément.

La maison de ville est généralement édifiée en mitoyenneté, entre limites séparatives.

Disposition parcellaire :

Petites parcelles régulières étroites et peu profondes

Implantation du bâti dans la parcelle :

Situées généralement en retrait de la voie l'alignement sur rue est marqué par la clôture.

Lien avec l'espace public :

Généralement indirect via un petit jardin d'agrément

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur : Deux niveaux avec combles et on compte généralement deux travées

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Généralement bâti en moellons de schiste et de granit qui peut être enduit.

Les encadrements sont réalisés en pierre et plus régulièrement en brique.

Gabarit et hauteur : Deux niveaux avec combles et on compte généralement deux travées

Matériaux de couverture : Ardoise

Percements, modénatures et décors :

Combles éclairés par une ou plusieurs lucarnes

À la fin du XIXe siècle et jusqu'à la Grande Guerre, la maison de ville intègre des éléments issus de l'industrie et de la production en série: garde-corps en fonte, décors de façade en brique puis en béton et ciment à partir des années 30

Fenêtre plus haute que large



Maison de ville, XIXe siècle, pierre (moellons) et détails en briques Blvd Jobert



Maison de ville, 1 rue Madame Rouxel Bertin

CAS PARTICULIER, LES MAISONS DE VILLE CONSTRUITES EN SÉRIE



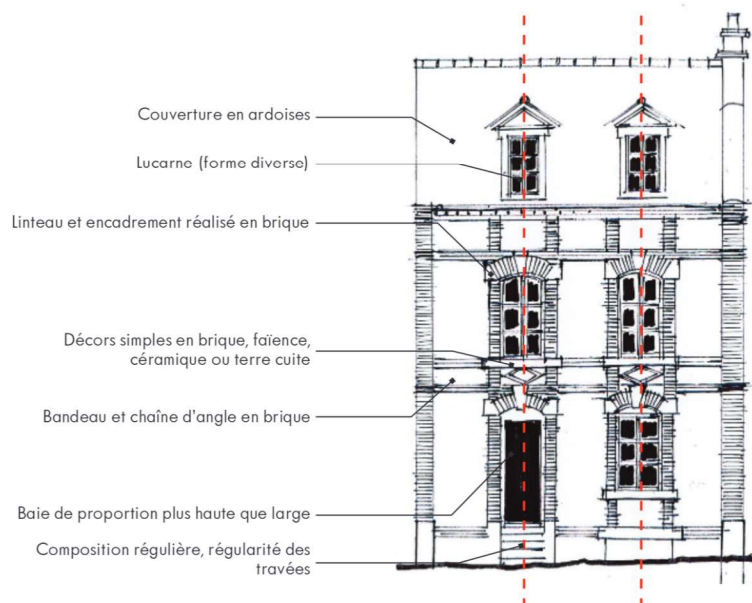
Maison de ville en série, boulevard des Haras



Maison de ville, pierre (moellons) et détails en briques Blvd Jobert

◦ ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

- > Modification des menuiseries
- > Ajout des volets roulants
- > Modification des clôtures
- > Extension sur l'arrière (souvent vérandas)



◦ PAVILLONS

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

À côté des maisons de ville, un autre type de constructions se développe: les pavillons.

Le développement des maisons isolées sur leur parcelle est un phénomène qui débute au cours du XIXe siècle et prend toute son ampleur durant l'entre-deux-guerres.

La multiplication de la pratique de lotissement au début du XXe siècle et enfin sa généralisation durant l'entre-deux-guerres vont avoir un véritable impact sur l'urbanisme de Lamballe, aussi bien en termes de physionomie que de cadre bâti.

Disposition parcellaire :

Parcelle régulière

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en retrait de la voie et parfois en coeur de parcelle

Lien avec l'espace public : indirect via un petit jardin d'agrément, le dessin de la clôture s'accorde avec l'architecture de la façade

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 à 3 niveaux

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Deux à trois travées, organisation très régulière de la façade

Construction bâtie en granit, les encadrements et décors sont réalisés en brique

Matériaux de couverture :

Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Combles pouvant être éclairés par une ou plusieurs lucarnes

Baies de proportion plus hautes que larges, linteau droit

Bandeau et corniches simples réalisés en brique

◦ ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

- > Modification des menuiseries
- > Ajout des volets roulants
- > Modification des clôtures
- > Ajout d'éléments contemporains (marquises)
- > Extension à l'arrière ou sur le côté

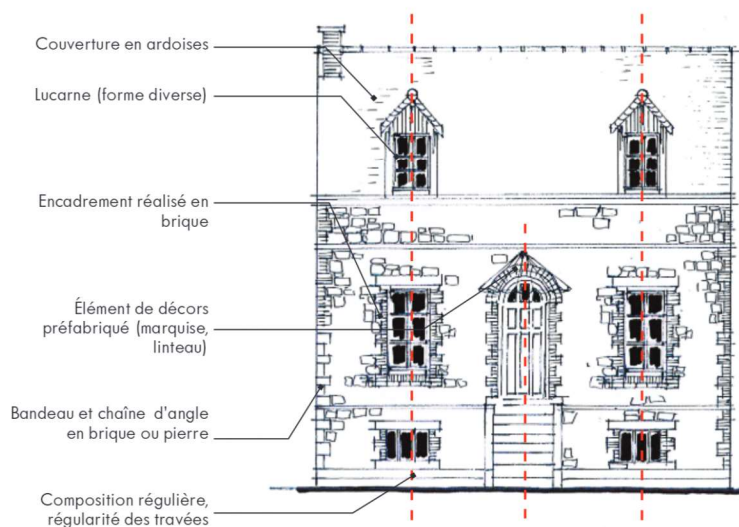
Pavillons



Pavillon, rue Madame Rouxel Bertin



Pavillon, rue Madame Rouxel Bertin



◦ PETITS IMMEUBLES

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Disposition parcellaire :

Parcelle régulière

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en front de rue

Lien avec l'espace public :

Direct depuis la rue via un escalier, RDC commercial

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 à 3 niveaux

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Deux à six travées organisation très régulière de la façade

Construction bâtie en pierre (schiste ou granit)

Matériaux de couverture :

Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Combles pouvant être éclairés par une ou plusieurs lucarnes

Baies de proportion plus hautes que larges, linteau droit

Bandeau

◦ ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

- > Modification des menuiseries
- > Ajout des volets roulants
- > Modification des devantures commerciales sans rapport avec l'architecture

Petits immeubles



Petit immeuble, début XXe, rue Paul Langevin



Petit immeuble, 15,17 rue du Bourg Hurel



Petit immeuble, 24 rue Charles Cartel

° MAISONS DE TYPES «BOURGEOIS» / DEMEURES DE NOTABLES
CONSTRUITES AU XIXE ET AU DÉBUT DU XXE SIÈCLE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

D'aspect massif, ces habitations se détachent du tissu urbain de Lamballe. Hormis leurs dimensions et leur implantation, elles se distinguent aussi par la qualité des matériaux employés.

Signe d'une certaine prospérité, elles mettent en relief le patrimoine architectural de Lamballe issu du XIXe et du début du XXe siècle.

Disposition parcellaire :

Grandes parcelles régulières

Implantation du bâti dans la parcelle :

Situées généralement en retrait de la voie et/ou au milieu de grandes parcelles avec un jardin, clôturée par un mur bahut avec grille ajourée qui assure la continuité du front bâti.

Lien avec l'espace public :

Direct sur rue (l'entrée est généralement surélevée de quelques marches), mais plus généralement indirect via une cour ou un jardin d'agrément (les portails et clôtures peuvent être de grande qualité)

° CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 niveaux + combles

Composition de la façade sur rue :

En fonction des époques de constructions, les maisons adoptent différents matériaux:

- moellons de schiste et de granit pour les plus anciennes
- briques pour les bâtisses de la fin du XIXe siècle
- pierre de taille pour les demeures les plus prestigieuses

Les encadrements sont réalisés en pierre et plus régulièrement en brique.

Matériaux de couverture : Ardoise

Percements, modénatures et décors :

Combles pouvant être éclairés par une ou plusieurs lucarnes

Nombreux décors architecturaux en façades : frise de céramiques, détails de modénature, bandeaux, corniches et balcons.

Fenêtre plus haute que large

Plus le propriétaire est riche, plus la décoration est soignée et importante.



Demeure bourgeoise, pierre (moellons et pierres appareillées),
rue Bouliv



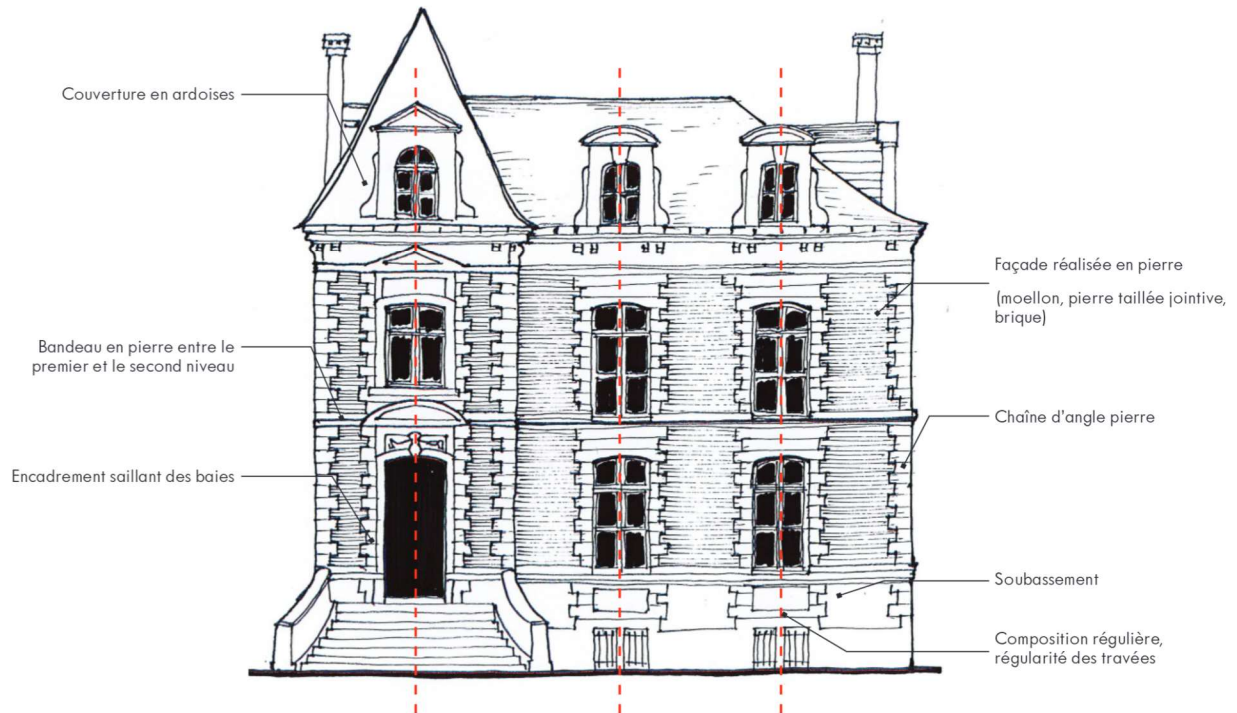
Demeure bourgeoise, pierre (moellons et pierres appareillées)
avec émaux, 35 Blvd Jobert



Demeure bourgeoise, briques et pierre, 39 Blvd Jobert

Extension du XIXe et du XXe

Maison de type bourgeoise / demeure de notable



◦ ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

- > Modification des menuiseries
- > Modification des clôtures
- > Extension sur l'arrière (souvent vérandas) ou sur les côtés



Détail sur l'encadrement en ciment de la fenêtre et le bandeau
Maison Bourgeoise, XVIIIe

a. Édifices religieux

Eglise Saint-Jean

L'église Saint-Jean date du XIV^e siècle (entre 1341 et 1364), elle se situe dans le cœur historique de Lamballe.

En 1436, un orage détruit le clocher d'origine de Saint-Jean. Grâce à un don du duc de Bretagne Jean V au XV^e siècle, une tour en forme de croix latine est ajoutée à l'église, en utilisant des pierres du château de Lamballe détruit.

Le clocher commencé en 1638 est achevé en 1650 seulement.

Pendant les guerres de la Ligue, la ville est quatre fois assiégée et l'église est pillée. Les grandes arcades qui restent encore visibles aujourd'hui datent de 1420-1432.

Entre 1837 et 1840, grâce à des crédits municipaux, le transept est élargi et les bas-côtés en ruines reconstruits.

De 1843 à 1844, une nouvelle sacristie est construite. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher. Les vitraux aussi du XIX^e siècle sont l'œuvre de Champigneul.

Le clocher de l'église Saint-Jean est inscrit Monuments Historique par arrêté du 7 décembre 1925.

Les orgues (1777, rénovées en 1989) sont classés Monuments Historiques.



Vue de la façade sud de l'église Saint-Jean

Église Saint Martin

L'église priorale Saint-Martin est une église catholique située dans le faubourg de Saint-Martin. Ancien prieuré dépendant de l'abbaye de Marmoutiers, elle fut construite en 1084 et édiflée en paroisse en 1206. La sacristie est du XVIII^e siècle. Elle comporte des statues classées et d'intéressantes peintures murales datant du Moyen-Âge. Elle a connu des travaux de restauration en 2010.



Vue de la façade sud de l'église Saint Martin



Détail sur le porche de l'église priorale Saint-Martin

La Collégiale Notre Dame

La collégiale Notre-Dame de Lamballe (autrement appelée Notre-Dame-de-Grande-Puissance), est un édifice religieux classé au titre des monuments historiques depuis 1848.

Construite dans l'enceinte du château de Penthièvre au XIIe siècle, elle fut agrandie et transformée (XIVe et XIXe siècle).

Une statue d'albâtre découverte par hasard en 1634 et installée à la Collégiale et suscite depuis cette date une grande dévotion.

Cet édifice présente l'intérêt de juxtaposer des éléments romans, gothiques rayonnants et gothiques flamboyants.

Les fortifications sont situées au chevet de l'église et le long de la façade sud, l'église était en effet intégrée au système de défense du château de Lamballe maintenant disparu.

Ce château occupait l'emplacement du parc situé au nord de la collégiale.



La façade sud de la collégiale Notre-Dame de Lamballe

Chapelle sur l'angle de rue Charles Cartel et Saint Lazare

La chapelle fait partie de la Congrégation Saint Thomas de Villeneuve, dont l'établissement est situé à côté (29 rue Charles Cartel).



Chapelle sur l'angle de rue Charles Cartel et rue Saint-Lazare

Chapelle Saint-Sauveur

La chapelle Saint-Sauveur a été construite en 1780 à la place de l'ancien oratoire de l'église Saint-Sauveur, la plus ancienne église de Lamballe qui a disparu au XVIe siècle.

En 1799, la chapelle Saint-Sauveur fut vendue comme bien national et achetée lors d'une vente aux enchères le 12 décembre 1800 par un certain Charles Heurtault. Entre les deux guerres, la chapelle était encore ouverte au public. En 1944, le conseil municipal de l'époque vote à l'unanimité l'argent nécessaire à la réfection de la chapelle Saint-Sauveur qui menaçait ruine.

Depuis les années cinquante, la chapelle est fermée au public. Quatre anges qui s'y trouvaient (deux anges gardiens en bois polychromes du XVIIIe siècle et deux autres anges de ce même siècle), classés au titre des monuments historiques ils ont été volés.



Chapelle Saint-Sauveur

b. Équipements

Hôtel de ville

L'hôtel de ville de Lamballe est situé au 5 rue Simone Veil. Un ancien hôtel urbain abrite une partie de la Mairie aujourd'hui (achetée en septembre 1847 par la ville de Lamballe).

Une extension contemporaine s'attache à l'ancienne demeure.



Hôtel de ville de Lamballe, rue Simone Veil

Le Haras

Situé en plein centre-ville, le Haras National de Lamballe a été établi en 1825, sous Napoléon. Il hébergeait plusieurs étalons nationaux, choisi pour leurs origines et leurs performances, constituant ainsi un réservoir génétique de premier plan. Le site de Lamballe devint le berceau de la race du célèbre Postier Breton.

Les écuries présentent sur le site, bien qu'ayant été construites à différentes époques, possèdent un style architectural similaire. Ce style napoléonien utilisant la brique rouge au niveau des ouvertures permet de mettre en valeur le bâtiment. Au total, 12 écuries furent construites. À proximité de ces écuries, des structures telles que la remise à voiture hippomobile, la Forge, le hangar, le château d'eau, complète ce paysage architectural si particulier.



Haras National

Centre Hospitalier du Penthièvre et du Poudouvre

Situé rue Saint-Lazare et Charles-Cartel, le centre Hospitalier du Penthièvre et du Poudouvre reprend l'emplacement de l'édifice des sœurs hospitalières de Saint-Thomas-de-Villeneuve.



Centre Hospitalier du Penthièvre et du Poudouvre

Gare S.N.C.F.

Située au sud du centre historique de Lamballe, la gare est créée en 1863 par la compagnie des chemins de fer de l'Ouest.

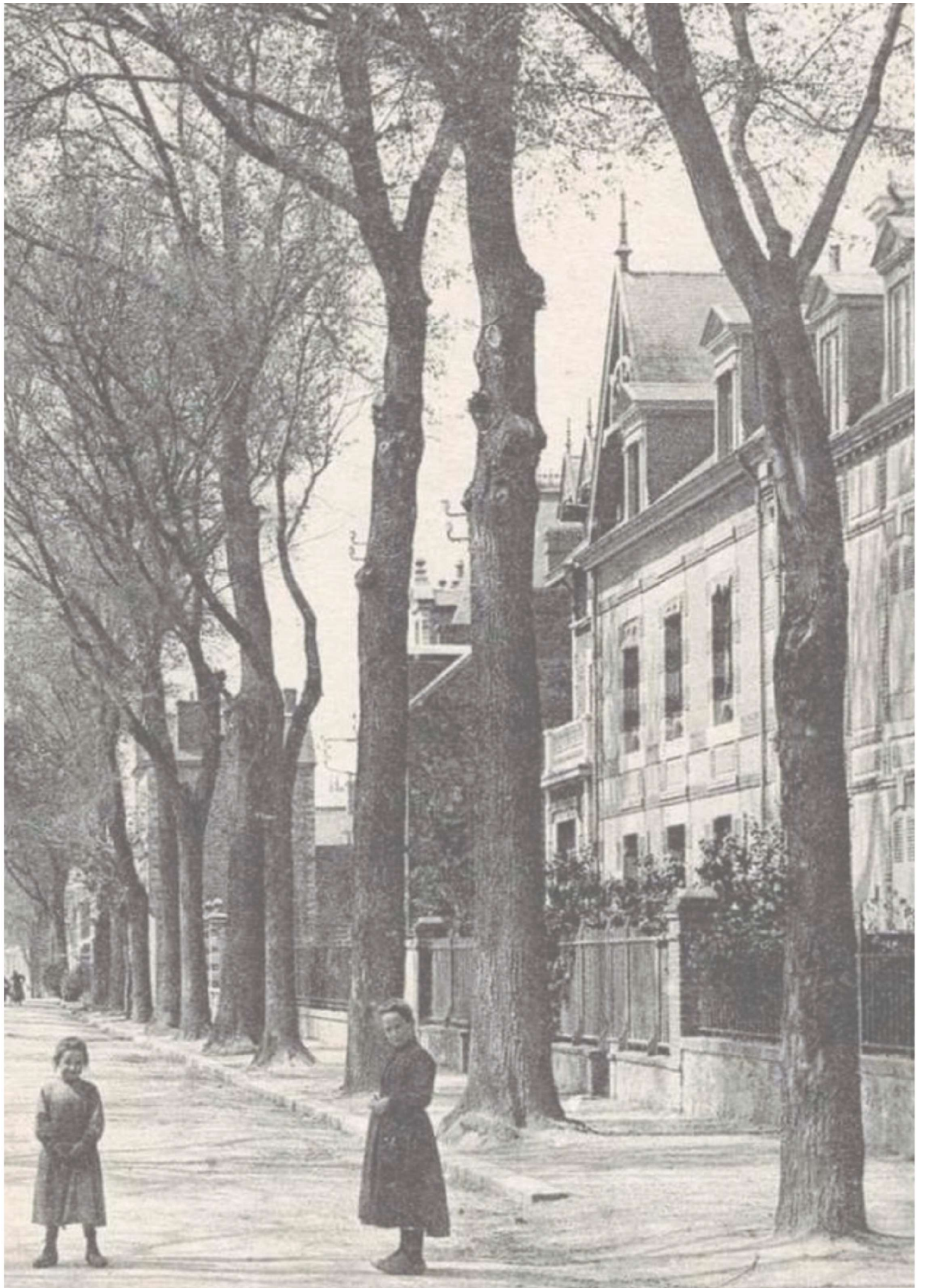
En 2017, après une cinquantaine d'années sans gros travaux la gare subit de lourds travaux:réfection de la toiture, réhabilitation du hall et réaménagement du parvis.



Ancienne carte postale de la gare, vue depuis les voies



Photo de la gare aujourd'hui après travaux



7. RÉVISION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

I. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES SECTEURS

1. SECTEURS URBAINS

a. Centre historique

Ce secteur regroupe l'ensemble de la ville qui fut ceint d'une fortification jusqu'au XVIIe siècle

• Histoire

Première cité installée sur le promontoire autour du castrum

Formes urbaines et constructions anciennes

Épaisseur stratigraphique du bâti

• Grand paysage

Larges ouvertures paysagères depuis la terrasse de la collégiale et la promenade du château

Vues perspectives nombreuses sur les monuments repères et historiques de la ville (collégiale, église Saint Jean, maisons à pans de bois, etc.)

Peu de vues panoramiques en dehors de la terrasse de la collégiale et de la promenade du château

Qualité paysagère de la promenade du château (arbres remarquables)

• Paysage urbain

Quartier présentant une forte densité du bâti

Nombreuses placettes issues du croisement de voies (placette triangulaire), une grande place régulière: place du marché

Tracés viaires et parcellaires anciens en partie restructurés au XIXe siècle (alignements)

• Patrimoine bâti

Bâtis du XVe siècle à l'époque contemporaine

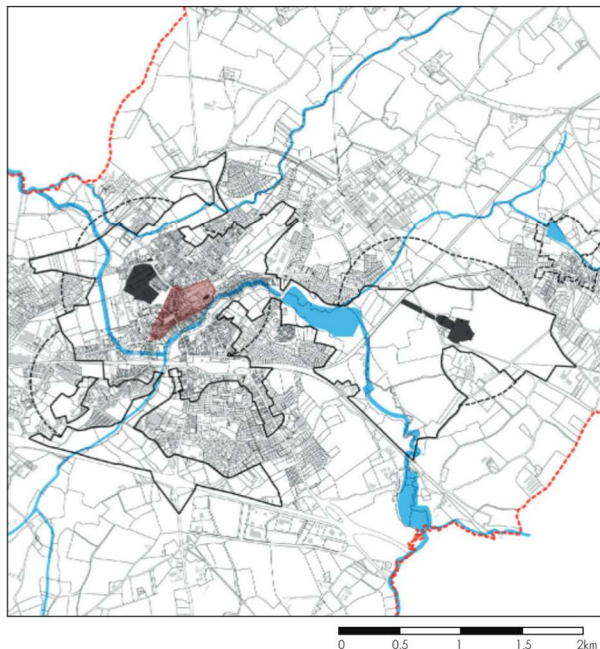
Architecture résidentielle, mais également commerciale et équipements principaux de la ville regroupés dans ce secteur

État de conservation général bon à moyen

• Protection existante

Secteur protégé:

- Nombreux MH, rayon de protection des abords
- ZPPAUP, section AD



b. Faubourg - Saint-Martin

• Histoire

Faubourg médiéval important et indépendant

Formes urbaines et constructions anciennes

Épaisseur stratigraphique moins importante que dans le centre

• Grand paysage

Vues perspectives sur l'église Saint-Martin

Peu de vues panoramiques en dehors des berges du Gouessant et du Chifrouët

Qualité paysagère des berges des cours d'eau et des parcelles non bâties à l'arrière du faubourg

• Paysage urbain

Quartier présentant une densité importante

Espace non bâti limité au parvis et à la place Saint-Martin

Tracés viaires et parcellaires anciens en grande partie restructurés au XIXe siècle

• Patrimoine bâti

Architecture de faubourg modeste avec quelques éléments remarquables

Ensemble de maisons de ville du XIXe siècle le long de la rue des moulins

Collège Gustave Tery, architecture caractéristique des équipements du XIXe siècle et extension XXe

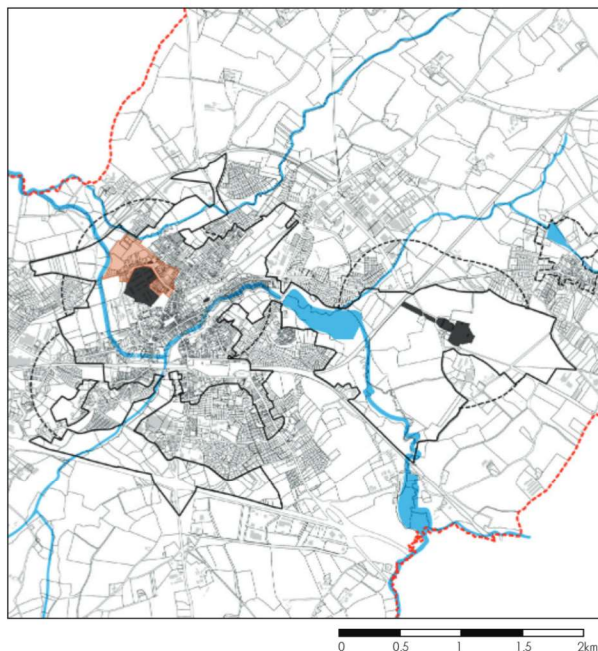
Architecture résidentielle et équipements

Peu d'altérations sur le bâti

Protection existante

Secteur protégé:

- Un MH (église Saint-Martin), rayon de protection des abords
- ZPPAUP, section AB



c. Faubourg - rue Langevin

• Histoire

Faubourg bâti aux pieds du château à l'orée de la porte Moguet

Formes urbaines et constructions anciennes

Épaisseur stratigraphique moins importante que dans le centre

• Grand paysage

Vues perspectives sur la collégiale

Vues sur le socle rocheux et les anciennes carrières rue Paul Langevin

Qualité paysagère des berges Nord du Gouessant

• Paysage urbain

Quartier présentant une densité moyenne

Faubourg bâti entre l'éperon rocheux et le Gouessant

Tracés viaires et parcellaires anciens en partie restructurés au XIXe siècle

• Patrimoine bâti

Architecture de faubourg modeste avec quelques éléments remarquables (maisons à pans de bois)

Architecture résidentielle

Nombreuses architectures modifiées au XIXe siècle

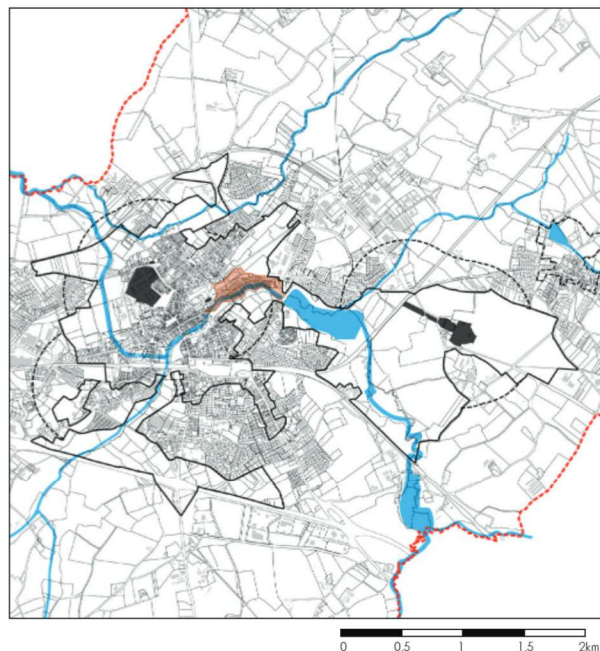
Altérations réversibles sur le bâti (changements de menuiseries, installations de volets roulants principalement)

Petit patrimoine de lavoirs le long du Gouessant, restaurés par l'association Les Lavoirs Lamballais.

Protection existante

Secteur protégé:

- Dans le périmètre de protection de nombreux MH
- ZPPAUP, section AD



d. Faubourg - Mouexigné et Saint-Lazare

• Histoire

Saint-Lazare, faubourg le plus ancien de Lamballe bâti sur le site du "vieux Lamballe"

Formes urbaines et constructions anciennes

Faubourgs profondément modifiés avec l'arrivée du chemin de fer et la construction de la Gare

• Grand paysage

Vues perspectives sur le moulin

Depuis le plateau du moulin et le haut de la rue Saint-Lazare, vue sur la Collégiale et le clocher de l'église Saint-Jean

• Paysage urbain

Quartier présentant une densité moyenne

Espaces publics correspondant à des intersections de voies (pas d'espace libre planifié)

Tracés viaires et parcellaires anciens

Extension du faubourg au cours du XIXe et du XXe siècle (lotissements)

• Patrimoine bâti

Architecture de faubourg modeste avec quelques éléments d'intérêt notamment dans la partie Nord du faubourg (Nord de la rue Saint-Lazare)

Maisons à pan de bois de grande qualité (partie Nord)

Maison bourgeoise du XIXe siècle de qualité le long de la rue Mouexigné

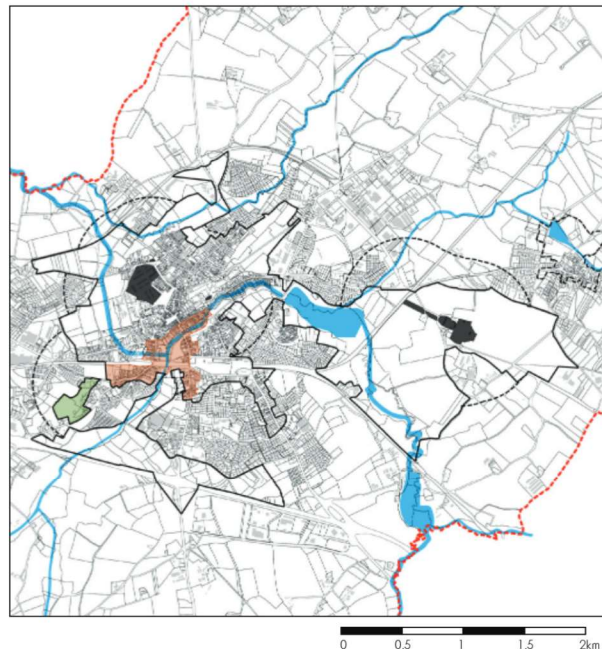
Architecture résidentielle

Altérations réversibles sur le bâti (changements de menuiseries, installations de volets roulants principalement)

Protection existante

Secteur protégé:

- Un MH (moulin à vent de Saint-Lazare), rayon de protection des abords
- ZPPAUP, section AI et AH



e. Extension XIXe et début XXe, autour de l'hôpital et du Haras

Modification du tissu pour l'installation des haras

Installation sur un ancien domaine religieux de l'hôpital

Extension planifiée autour de la rue du docteur Lavergne

• Histoire

Restructuration des anciens faubourgs et domaine religieux

Urbanisation linéaire sur parcelles régulières

Bâti majoritairement XIXe, quelques maisons plus anciennes

• Grand paysage

Vues perspectives sur l'église Saint Jean et la Collégiale

Grands axes du secteur qui participe à la mise en scène de l'entrée dans le centre-ville

Perspectives courtes et structurées sur les monuments repères du secteur (hôpital et haras)

• Paysage urbain

Quartier présentant une densité moyenne, front bâti continu, rue du docteur Lavergne avec vue perspective structurée par le bâti et le végétal (passage du Gouessant)

Giratoires importants

Tracé viaire divers (régulier, mais aussi hérité des tracés des chemins ruraux)

• Patrimoine bâti

Architecture majoritairement du XIXe et du XXe avec quelques éléments d'intérêt

Architecture résidentielle et équipements

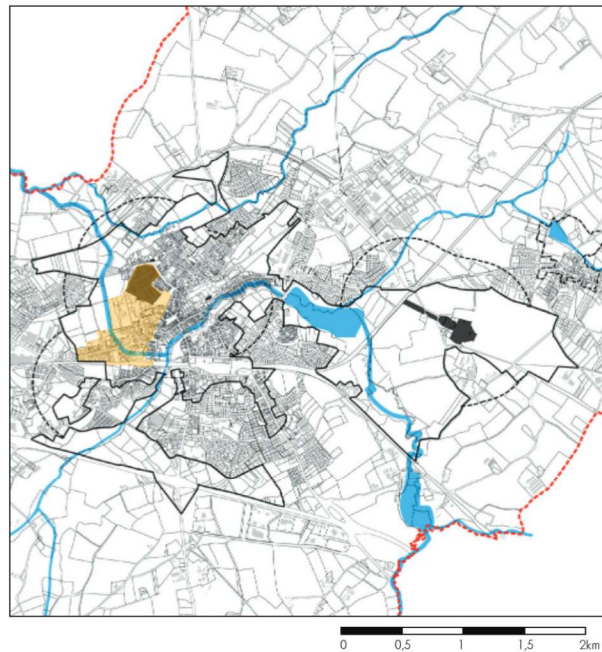
Architecture commerciale (rue du docteur Lavergne)

État de conservation bon à moyen

Protection existante

Secteur protégé:

- Un MH, mais rayons de protection des abords (proximité du centre)
- ZPPAUP, section AI et AK



f. Extension XIXe et début XXe, autour de la rue Charles de Gaulle

Extension bâtie sur une trame viaire existante (axes principaux) et en continuité de l'habitat rural existant le long de ces voies

• Histoire

Faubourgs ruraux existants densifiés aux XIXe et XXe, repérables aux tracés parcellaires anciens (parcelles laniérées ou fortement remembrées), extension dans le tissu existant et sur parcelles régulières

Bâti du XIXe et du XXe, quelques vestiges d'habitats ruraux

• Grand paysage

Ouvertures paysagères existantes de qualité aux pieds de la promenade du château (croisement des rue Saint-Pierre et du pont Grossard), perspective jusqu'à l'église de Saint Aaron

• Paysage urbain

Quartier présentant une densité moyenne, front bâti continu et discontinu en fonction des typologies de bâti, intérêt des murs et des clôtures en limite parcellaire

Forme urbaine variée

• Patrimoine bâti

Architecture de la fin du XIXe et du début du XXe, quelques éléments remarquables et d'intérêt

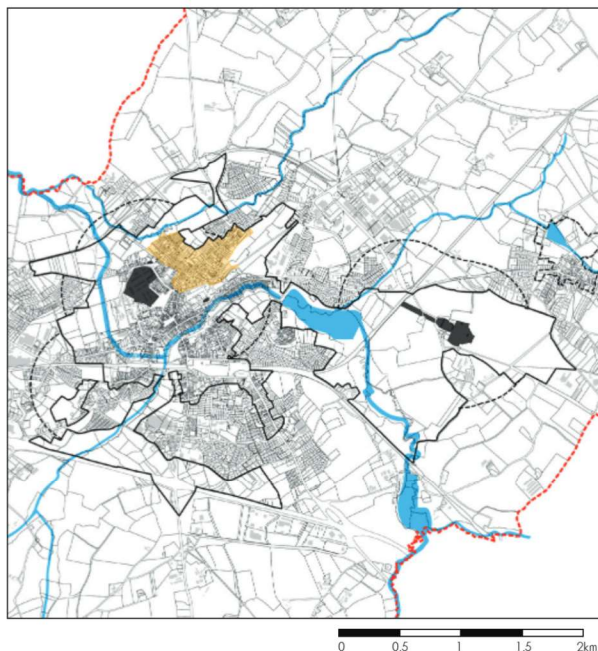
Architecture moderne et contemporaine présentant peu d'intérêt

État de conservation bon à moyen

• Protection existante

Secteur protégé:

- Pas de MH, mais rayons de protection des abords
- ZPPAUP, section AB, AD, AC



g. Extension XIXe et début XXe, autour de la gare

Extension prenant appui sur les voies et chemins agricoles existants

• Histoire

Densification de premiers ensembles bâtis avec l'arrivée du chemin de fer

Bâti du XIXe et du XXe

• Grand paysage

Ouvertures paysagères et vues perspectives sur la collégiale depuis l'axe d'entrée de l'avenue George Clemenceau

• Paysage urbain

Quartier présentant une densité moyenne

Front bâti continu sur certains axes et discontinu sur d'autres, importances de clôtures principalement sur les ensembles de maisons de ville et les maisons bourgeoises

Place de la gare réaménagée en 2020

• Patrimoine bâti

Architecture de la fin du XIXe et du début du XXe

Architecture résidentielle de grande qualité pour les maisons bourgeoises et demeures de notable

Architecture industrielle en vis-à-vis des voies ferrées

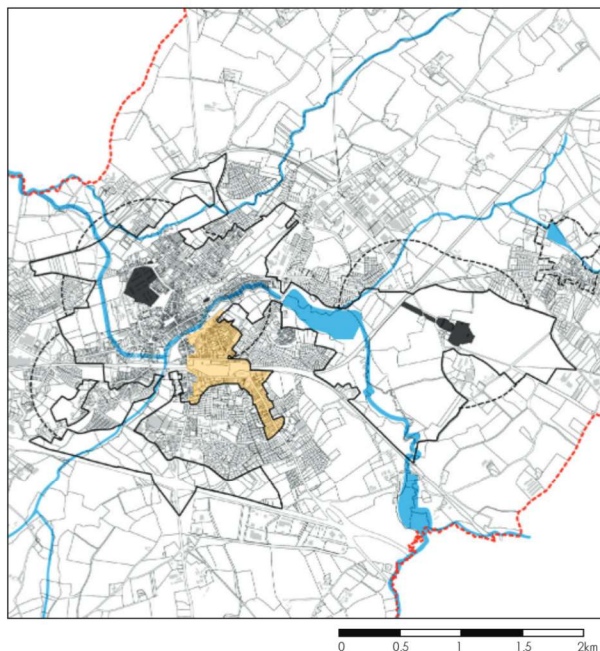
Architecture commerciale le long de l'avenue George Clémenceau

État de conservation bon

Protection existante

Secteur protégé:

- Pas de MH, mais rayons de protection des abords jusqu'aux voies ferrées
- ZPPAUP, section AE, I42 BO et I42 BP



2. SECTEURS PAYSAGERS

h. Espaces d'accompagnement des cours d'eau

Le réseau hydrographique est dense sur le territoire de Lamballe Armor. Il crée un paysage propre à la traversée des bocages par le Gouessant et ses affluents: les ripisylves.

L'actuel SPR prend en compte les abords paysagers qui accompagnent les cours d'eau à proximité de la ville d'historique de Lamballe.

• Histoire

Cours d'eau qui ont permis l'installation de la cité et de ses faubourgs

Gouessant en partie canalisé pour l'exploitation de la force hydraulique (installation de moulins à l'ouest du centre historique)

• Grand paysage

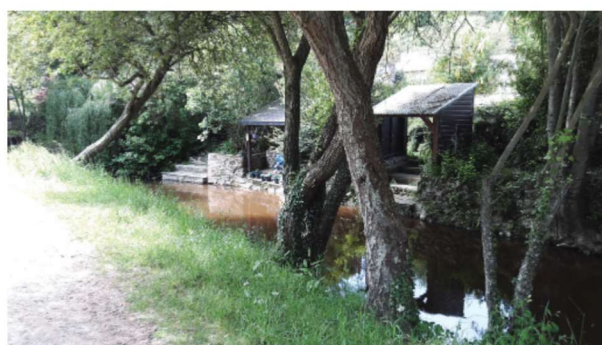
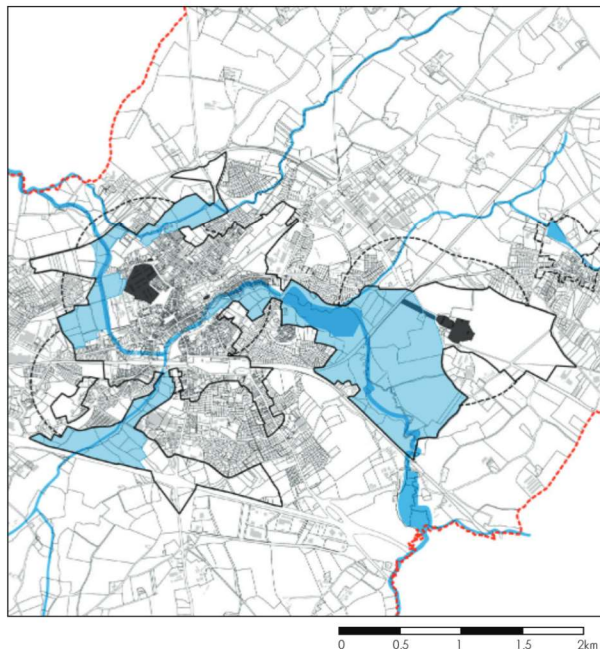
Paysage de la ripisylve repérable grâce aux alignements de peupliers

Ouverture paysagère limitée

• Protection existante

Secteur protégé:

- Pas de MH, mais rayons de protection des abords à proximité du centre et du château de la Moglais
- ZPPAUP, section E1, E2, E3 et E4
- Une partie de ce secteur compris dans le secteur N du PLU qui se superpose avec le périmètre du PPRI
- Pas de protection au titre du code de l'environnement ou d'inventaire



a. Espaces paysagers structurés autour du château de la Moglais

Le domaine de la Moglais est protégé au titre des Monuments Historiques, l'actuel SPR prend en compte dans ce secteur également le bois de la Moglais situé au lieu dit la Poterie, ancienne commune aujourd'hui rattachée à Lamballe.

• Histoire

Le domaine comprend un château achevé vers 1734, environné de communs et d'un parc du XVIII^e siècle réaménagé vers 1825, dans lequel se distinguent deux bâtiments construits ou remaniés à cette époque, une orangerie et un petit théâtre également désigné comme salle des fêtes. Ce parc en partie clos de murs est précédé d'une avenue établie au nord-ouest, amputée néanmoins par une ligne de chemin de fer construite au début du XX^e siècle. L'extension porte la marque sous la Restauration.

• Grand paysage

Perspectives lointaines sur les monuments repères du centre historique depuis l'allée menant au château

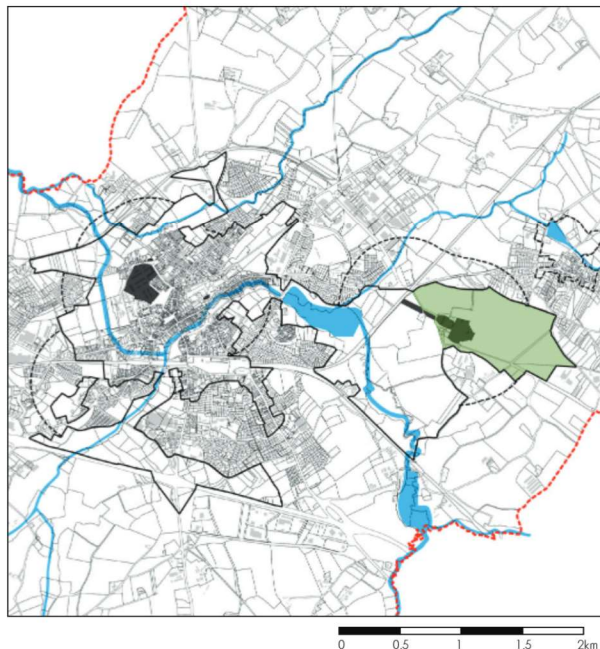
Vue perspective courte et structurée sur le château

Pas ou peu d'ouvertures paysagères en raison du boisement de la Moglais

• Protection existante

Secteur protégé:

- Château de la Moglais protégé au titre des MH
- ZPPAUP section Ji



INTÉRÊT DE LA PROTECTION IMPORTANT AU REGARD DE LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET DE LA VALEUR PATRIMONIALE DU CHÂTEAU, NOMBREUSES PERSPECTIVES LOINTAINES SUR LES MONUMENTS REPÈRES DE LA VILLE DEPUIS LES ABORDS DU CHÂTEAU.

PROPOSITION DE LA MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS.

b. Espaces paysagers structurés autour du cimetière Saint-Sauveur

Installé sur le haut de l'éperon rocheux, en vis-à-vis de la collégiale et à l'arrière de la chapelle Saint-Sauveur, le cimetière est ceint d'un mur en pierre.

• Histoire

Le cimetière aurait été installé sur les ruines de l'église Saint Sauveur détruite pendant les guerres de la Ligue vers 1590.

L'éperon rocheux, visible depuis la rue Paul Langevin a été exploité en tant que carrière.

• Grand paysage

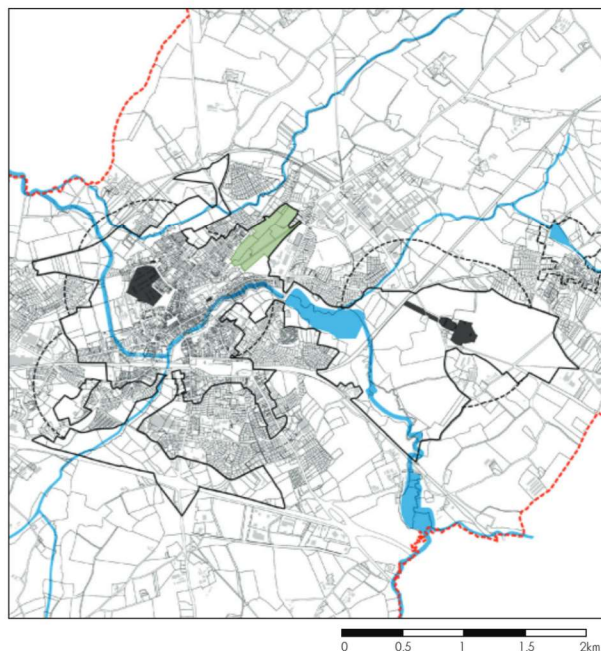
Nombreuses ouvertures paysagères sur la vallée du Gouessant

Vues perspectives sur l'église Saint-Martin

• Protection existante

Secteur protégé:

- En partie compris dans le périmètre de protection de la collégiale
- ZPPAUP, section J4 et AC



INTÉRÊT DE LA PROTECTION MOYENNE, MAIS NOMBREUSES PERSPECTIVES LOINTAINES SUR LES MONUMENTS REPÈRES DE LA VILLE ET LARGES OUVERTURES PAYSAGÈRES À TRAITER DANS LE PLU (GABARIT ET PRÉSERVATION DES VUES)

c. Espaces paysagers structurés autour du parc de la Corne du Cerf

Le parc de la Corne du Cerf est un grand espace paysager et structuré à l'entrée Sud de Lamballe. Le périmètre comprend également deux anciennes fermes.

Secteur coupé du centre par un lotissement et le centre commercial

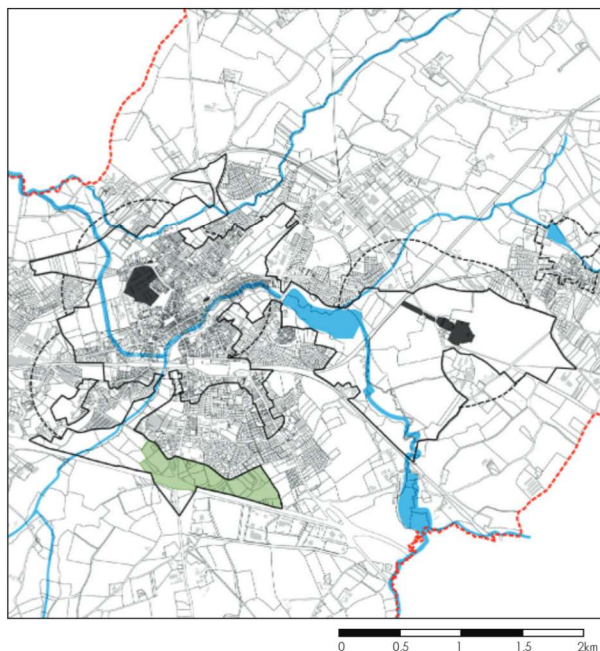
• Grand paysage

Perspectives lointaines sur les monuments repères du centre historique depuis la D14 et perspective dégagée sur le moulin Saint Lazare

• Protection existante

Secteur protégé:

- En partie dans le périmètre de protection du moulin à vent de Saint Lazare
- ZPPAUP section J2



INTÉRÊT DE LA PROTECTION MOYEN MAIS NOMBREUSES PERSPECTIVES LOINTAINES SUR LES MONUMENTS REPÈRES DE LA VILLE ET LARGES OUVERTURES PAYSAGÈRES À TRAITER DANS LE **PLU** (GABARIT ET PRÉSERVATION DES VUES)

d. Cônes de vue

Dans l'actuel SPR trois cônes de vue ont été estimés majeurs pour la découverte de la ville. Ces trois cônes de vue constituent de fortes protections par l'affichage d'une interdiction d'y construire.

• Entrée Sud

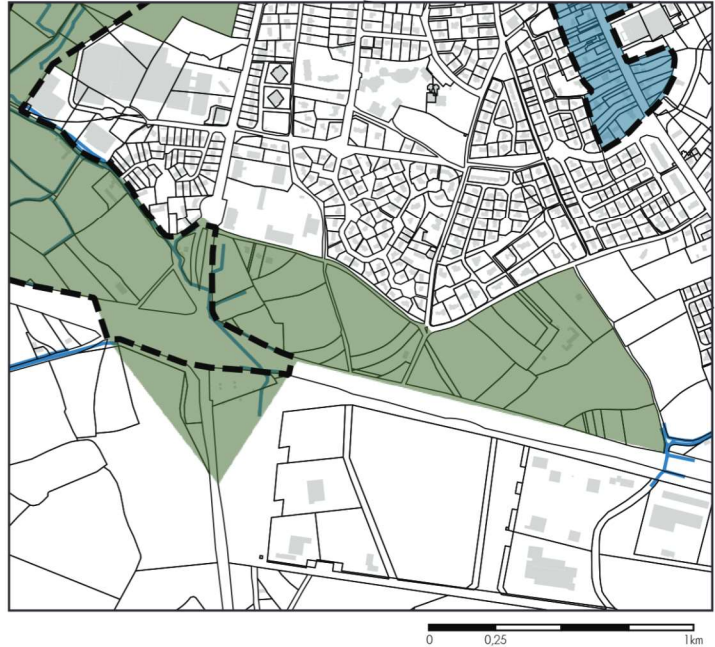
Le secteur comprend un triangle autour de la D14 avant son passage sur la N12.

L'axe offre une ouverture paysagère large avec une vue perspective sur le clocher de Saint Jean.

>PROPOSITION DE RÉDUCTION DU PÉRIMÈTRE DU SPR EN EXCLUANT LES PARCELLES BOISÉES, LES PARCELLES PÂTURÉES ET CULTIVÉES ET LE PARKING DE LA CORNE DU CERF SITUÉ À L'EST DE LA D14.

ENJEUX DE VUES LIMITÉS

TRAITEMENT PAR LE PLU (ZONE N)



Vue sur le clocher de l'église Saint-Jean depuis la D14

PROPOSITION DE RÉDUCTION DU SECTEUR



Parking de la Corne du Cerf



Parcelles cultivées, chemin de Bel Air Maroué

II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE

1. LE PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP ET LES SECTEURS INVESTIGUÉS POUR L'ÉTUDE

Le rapport de présentation de la ZPPAUP précise les éléments pris en compte pour la délimitation du périmètre:

- la définition des limites du tissu bâti patrimonial (du médiéval au XIXème et début du XXème siècle),
- la définition des espaces naturels d'accompagnement les plus cohérents avec le patrimoine bâti,
- les cônes de vue majeurs de perception de la cité médiévale,
- le relief et le réseau hydrographique

Le diagnostic mené pour la révision du site patrimonial remarquable s'est appuyé sur le périmètre du SPR existant, dans son intégralité. Pour la première approche du territoire, l'étude a été élargie à l'ensemble du territoire communal de Lamballe-Armor créé le 1er janvier 2019, née du regroupement de trois communes Lamballe, Morieux et

Planguenoual.

À l'issue du diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du SPR, la pertinence du périmètre protégé en vigueur a été interrogée.

Les échanges réalisés avec les services de la ville et de l'état ont montré qu'une évolution du périmètre était souhaitable en raison:

- de l'évolution des tissus
- de la révision du PLU concomitante au SPR
- d'une limite de périmètre très accidentée parfois pour couvrir des cônes de vues

Ce travail a cependant permis de confirmer l'intérêt et la densité patrimoniale du centre de Lamballe et de ses faubourgs historiques.

2. LA DÉFINITION D'UN NOUVEAU PÉRIMÈTRE

Sur cette base, des extensions et des réductions du périmètre du site patrimonial remarquable sont proposées.

Ainsi, les limites du périmètre du SPR sont fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

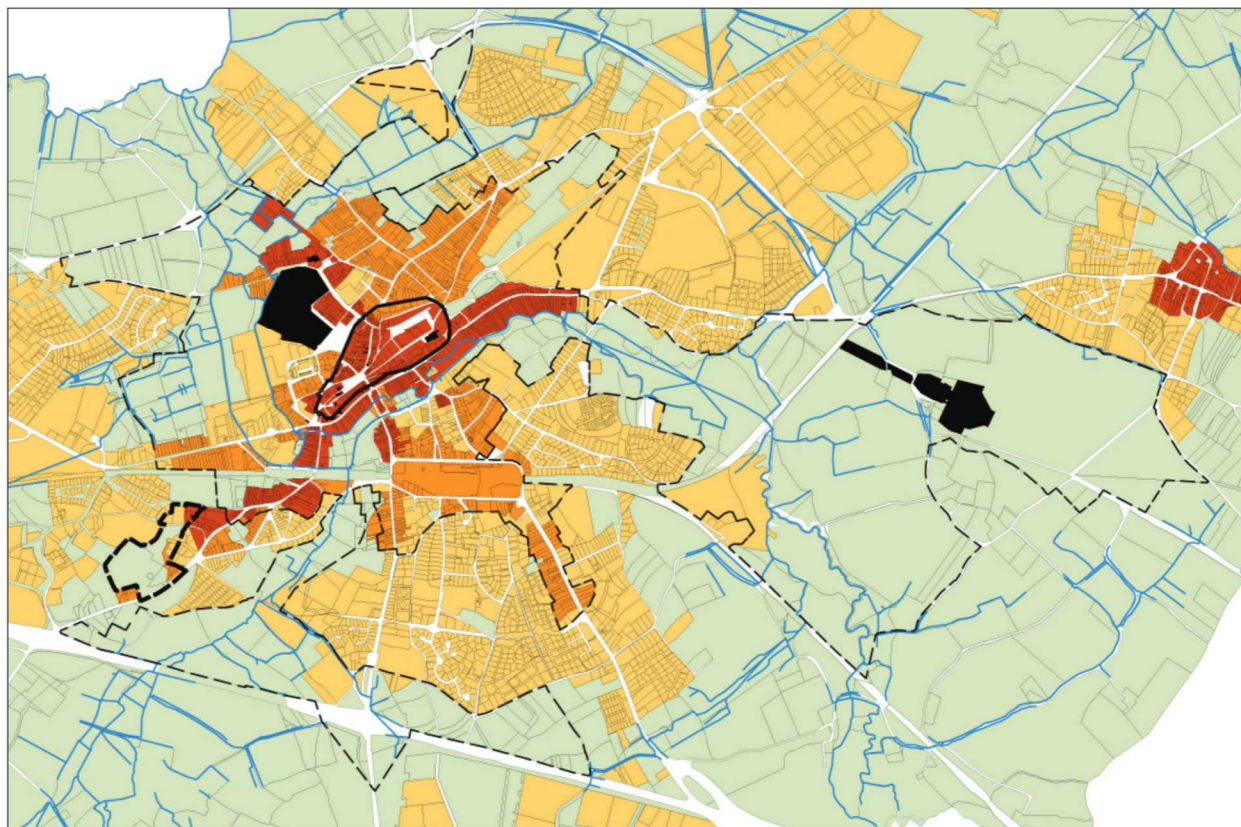
Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

- le tracé des cours d'eau canalisés ;
- les ruptures visuelles et de tissus.

À partir de ces grands principes de délimitation, un travail de terrain mené conjointement avec la maîtrise d'ouvrage et l'architecte des bâtiments de France, a ensuite permis de délimiter plus finement le périmètre protégé.



0 0,5 1 1,5 2km

| LÉGENDE | |
|--|----------------------------------|
| ■ | Tissu antérieur au XIXe siècle |
| ■ | Tissu du XIXe siècle |
| ■ | Tissu du XXe siècle |
| ■ | Espace non bâti paysager |
| — | Cours d'eau |
| | Enceinte fortifiée (disparue) |
| | Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP) |
| | Monument Historique |

3. LES SECTEURS INCONTOURNABLES - LA VILLE FORTIFIÉE ET LE PRIEURÉ SAINT-MARTIN

La spécificité prioritaire d'un SPR est de protéger et mettre en valeur le patrimoine existant encore visible.

La ville de Lamballe s'est historiquement formée autour de deux pôles: le château et le prieuré Saint Martin.

Ces deux pôles dissociés l'un de l'autre ont progressivement été reliés par les constructions de la rue Saint-Martin et la démolition progressive de l'enceinte fortifiée à partir du XVIIe siècle.

Le coeur de ville de Lamballe et le faubourg Saint-Martin présentent aujourd'hui une densité patrimoniale importante

et regroupe une grande partie des Monuments Historiques de la commune.

Noyau historique de la cité, ces deux secteurs possèdent les plus anciens immeubles et, malgré des constructions réalisées au cours du XXe siècle, présentent encore des continuités des formes bâties héritées de la cité médiévale.



Rue du Four, descente du château vers la place du Martray



Place du Martray, vue sur la rue Simone Veil



Rue Saint Martin, axe de liaison historique entre la cité et le prieuré

4. LES SECTEURS PRÉSENTANT UNE DENSITÉ PATRIMONIALE IMPORTANTE - LES FAUBOURGS

Autour du noyau historique, de nombreux faubourgs se sont constitués autour des axes de communications mais aussi du Guouessant.

Ces faubourgs présentent également une densité patrimoniale importante et des séquences urbaines cohérentes.

- Rue Paul Langevin

Le SPR existant prend en compte l'ensemble de la rue Paul Langevin. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Guouessant présente une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine.

parcelles ouvrant sur le Guouessant sur lesquelles on peut encore observer des lavoirs restaurés ou reconstruits.

Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du SPR a ainsi été proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi géographique. En effet au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Le diagnostic et les visites de terrain montrent une permanence des tracés parcellaires et viaires sur ce secteur avec une caractéristique propre au quartier: des fonds de



Vue sur le croisement de la Rue Paul Langevin et de la rue de Dinard

Vue sur la collégiale

Vue sur la roche

Rupture du tissu faubourien

Lotissement des années 60 bâti le long de la rue du Maréchal Foch, hétérogénéité des

Parcelles libres de constructions, accompagnement paysager du Guouessant, balade des lavoirs



Rue du Maréchal Foch, vue depuis l'ouvrage traversant le Guouessant

- Nord de la gare

L'aménagement de ce secteur de la ville a pour point de départ l'arrivée du chemin de fer en 1865. Le sud du Gouessant, jusque là peu urbanisé en raison des caprices du cours d'eau et des fréquentes inondations va connaître des aménagements importants à l'aube du XVIIIe siècle. De gros travaux sont effectués en 1780 pour éviter les crues mais c'est l'arrivée du chemin de fer qui va structurer le secteur. Les axes préexistants se densifient de nouvelles voies sont percées. La gare s'installe parallèlement à un large boulevard planté sur lequel sont bâties des demeures de notables et maisons bourgeoises au style éclectique.

Le SPR actuel comprend la quasi-totalité du secteur à l'exception d'un alignement de maisons de ville rue Henri Poincaré Maroué et des parcelles de l'école du Sacré

Coeur. La limite proposée pour le SPR révisé propose un élargissement pour prendre en compte ces éléments.

Les maisons de ville de la rue Henri Poincaré Maroué participent à l'inscription urbaine de la gare et du chemin de fer, leur architecture est en cohérence avec le secteur. Le périmètre maintient par ailleurs la maison bourgeoise et les hangars situés sur l'autre rive des voies ferrées mais qui participent tout autant au paysage de proximité de la gare.

Les parcelles de l'école du Sacré Coeur sont également prises en compte dans la révision du périmètre, leur proximité géographique et leur covisibilité directe avec la collégiale en font un enjeu important dans la préservation du paysage urbain lamballais.

Ensemble des maisons de ville proposées dans l'extension du SPR

Maison bourgeoise maintenue dans le SPR



Vue sur les fronts bâtis accompagnant les abords directs de la gare, boulevard Jobert

Accompagnement paysager du Gouessant

Parcelles de l'école du Sacré Coeur



Vue depuis le parvis de la collégiale

- Rue Mouexigné

Axe d'accès historique de la commune au sud, la rue Mouexigné fait partie intégrante du SPR sur un tronçon d'environ 300m entre les voies ferrées et la rue Druette.

Le diagnostic et les visites de terrain ont montré que le tracé actuel prend en compte tous les éléments d'intérêt patrimonial sur cet axe. Au-delà de la rue Druette, le tissu

est hétérogène et les constructions correspondent à des pavillons bâtis à partir des années 60.

La révision de la limite porte ici sur le trait du périmètre adapté sur la rive ouest de la rue au parcellaire actuel.

Rupture du tissu faubourien



Vue du croisement de la rue Mouexigné et de la rue Druette

- Rue Saint-Lazare

Dans ce secteur le SPR actuel est discontinu. Il couvre d'abord la rue Saint-Lazare sur un tronçon de 220m environ entre les voies ferrées et le croisement de la rue Chateaubriand. La rupture de la continuité bâtie et du tissu urbain a motivé lors de la création de la ZPPAUP d'interrompre le périmètre entre le faubourg et les abords

du moulin. Les études ont montré une grande cohérence urbaine et architecturale le long de la rue Saint-Lazare. Les abords du moulin, édifice inscrit monument historique, sont assez hétérogènes. Aussi il est proposé le maintien du SPR dans les limites du faubourg et la réalisation d'un périmètre délimité des abords pour le moulin Saint-Lazare.

Rupture de la continuité bâtie



Vue du croisement de la rue Saint-Lazare avec la rue Chateaubriand

- Rue Charles de Gaulle et du Pont Grossard

Le périmètre actuel couvre ces deux axes. La construction s'y est faite progressivement, aujourd'hui le front bâti est continu entre l'éperon rocheux et la limite historique avec Maroué.

L'étude du patrimoine bâti et urbain montre que l'intérêt du secteur porte plus sur la cohérence des séquences de la rue que sur l'architecture des édifices qui bordent ces rues.

Au-delà du croisement de ces deux voies, des lotissements de pavillons ont été construits au cours des années 60 et 80.

La limite du SPR révisé prend donc appui sur la ZPPAUP tout en corrigeant les traits de plume pour l'adapter au parcellaire actuel. Cette limite prend également en compte la proximité géographique de la collégiale.

Noyau bâti du XVIIIe siècle au croisement de la rue du Pont Grossard et de la rue du Général de Gaulle (route de Dahouet), à la limite historique avec Maroué

Vue cadrée sur la collégiale



Vue du croisement de la rue du Pont Grossard et de la rue du Général de Gaulle, vers l'Ouest

Ensemble de lotissement pavillonnaire

Rupture de la continuité bâtie



Vue du croisement de la rue du Pont Grossard et de la rue du Général de Gaulle, vers l'Est

5. LES SECTEURS D'ACCOMPAGNEMENT

• Sud Gare

L'arrière-plan de la gare est aujourd'hui marqué par une façade hétérogène mêlant maisons de ville traditionnelles et bâti industriel. La façade la plus imposante "Unico", apparaît comme un repère par sa rupture de gabarit.

Sa présence rappelle par ailleurs l'histoire économique du territoire et du pôle d'échanges de marchandises qu'a représenté le chemin de fer.

Le bâtiment Unico n'est aujourd'hui plus occupé, il est bordé par des parcelles libres de constructions et la ville connaît les grands enjeux que porte le secteur. Afin d'inscrire les futures propositions dans la réflexion de la mise en valeur de la cité lamballaise, il est proposé de maintenir les parcelles formant l'arrière-plan de la gare dans le SPR.

Ensemble de maisons de ville
proposé dans l'extension du SPR

Façade de l'entrepôt Unico



Vue sur les parcelles ouvrant sur les voies ferrées depuis les quais de la gare

• Hôpital

Le centre hospitalier de Lamballe actuel est bâti sur l'hospice civil déjà repérable sur le cadastre napoléonien à l'arrière de l'enclos des Augustins. Si l'édifice évolue peu jusque dans les années 60, il a connu des extensions successives du bâti puis la construction de nouveaux bâtiments, s'implantant dans des parcelles initialement pâturées entre les deux bras canalisés du Gouessant.

La limite du SPR existant a été fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le

lotissement de l'allée du Bocage.

Le secteur est concerné par le zonage du PPRI sur lequel se superpose un zonage N pour les parcelles non bâties. Compte tenu de la proximité géographique avec le Haras, le centre historique de Lamballe et des règlements existants, il est proposé de réduire le périmètre du SPR aux parcelles de l'hôpital en fixant la limite sur le bras Ouest du Gouessant.

Extension du centre hospitalier
bâti dans les années 90

Bras ouest du Gouessant



Vue sur l'arrière du centre hospitalier

6. VERS UNE RÉDUCTION DU SPR

a. Les superpositions de règlements

- Zonage N du plan local d'urbanisme

Le PLU en cours de révision prévoit de maintenir les zones N déjà identifiées.

Le classement en zone N peut se faire tant pour des raisons esthétiques, qu'historiques voire même écologiques.

Ce zonage couvre principalement les espaces non bâtis d'accompagnement des cours d'eau. Dans ces secteurs, la zone N reconnaît la qualité paysagère des lieux, avec des milieux naturels et des paysages qui présentent un intérêt.

En zone N, le principe d'inconstructibilité est défini par le PLU dans un but de sauvegarde du territoire.

Ces secteurs ont été écartés du SPR afin de concentrer le périmètre sur les secteurs urbanisés.

- PPRi du Gouëssant

Le plan de prévention des risques naturels relatif au risque d'inondation du Gouëssant sur les communes de Lamballe, Noyal et Plestan a été approuvé le 14/03/2014.

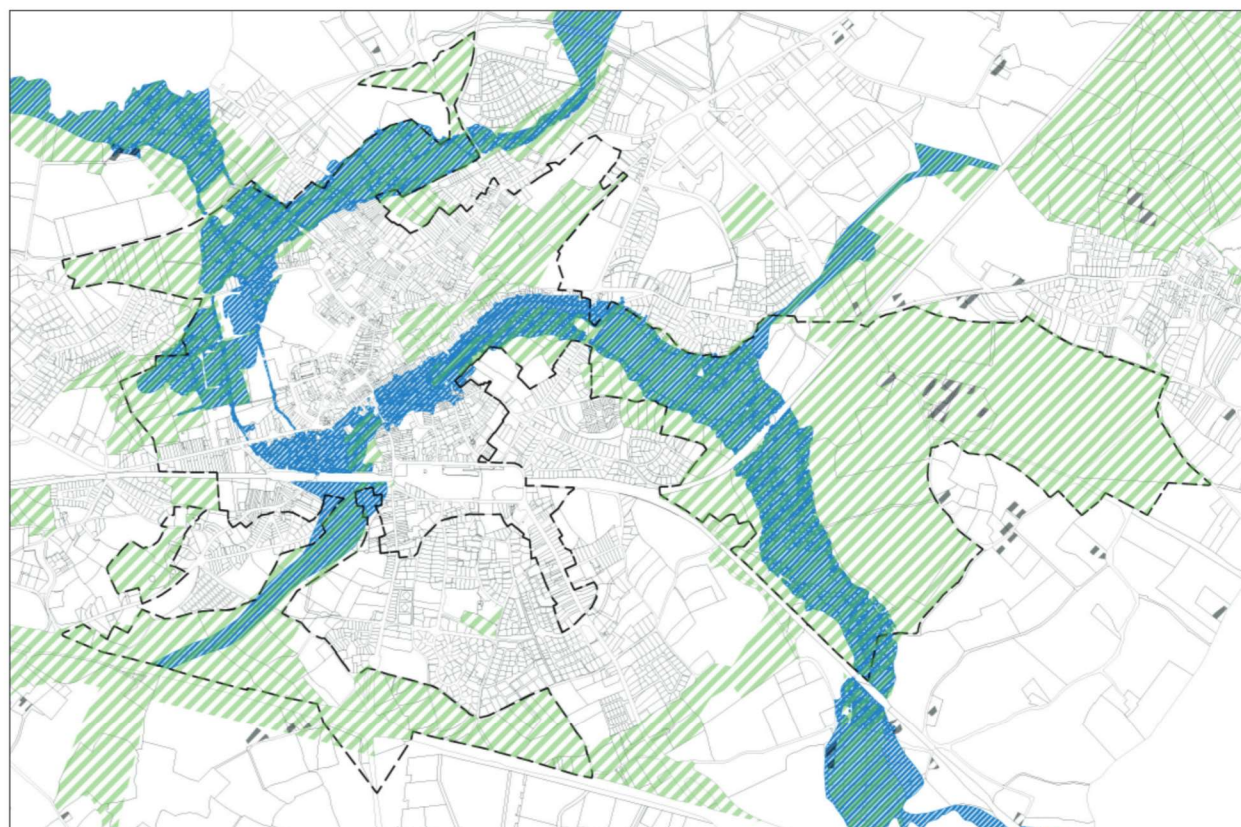
Ce PPRi couvre les crues de type fluvial prévisibles de la rivière «Le Gouëssant» et «Le Chiffrouët».

Le plan définit quatre zonages:

Les zones rouges concentrées sur les fonds de parcelles du faubourg de la rue Paul Langevin, les zones orange et bleues qui portent sur la traversée de Lamballe et enfin les zones hachurées rouges qui correspondent à l'expansion des crues.

Dans ces zones les constructions sont interdites ou fortement limitées.

Le règlement du PPRi vient conforter les protections paysagères indiquées par le PLU.



LÉGENDE

- ▨ Zonage N (PLU)
- ▨ Zonage Nh (PLU)
- ▨ Périmètre du PPRi

- - Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)

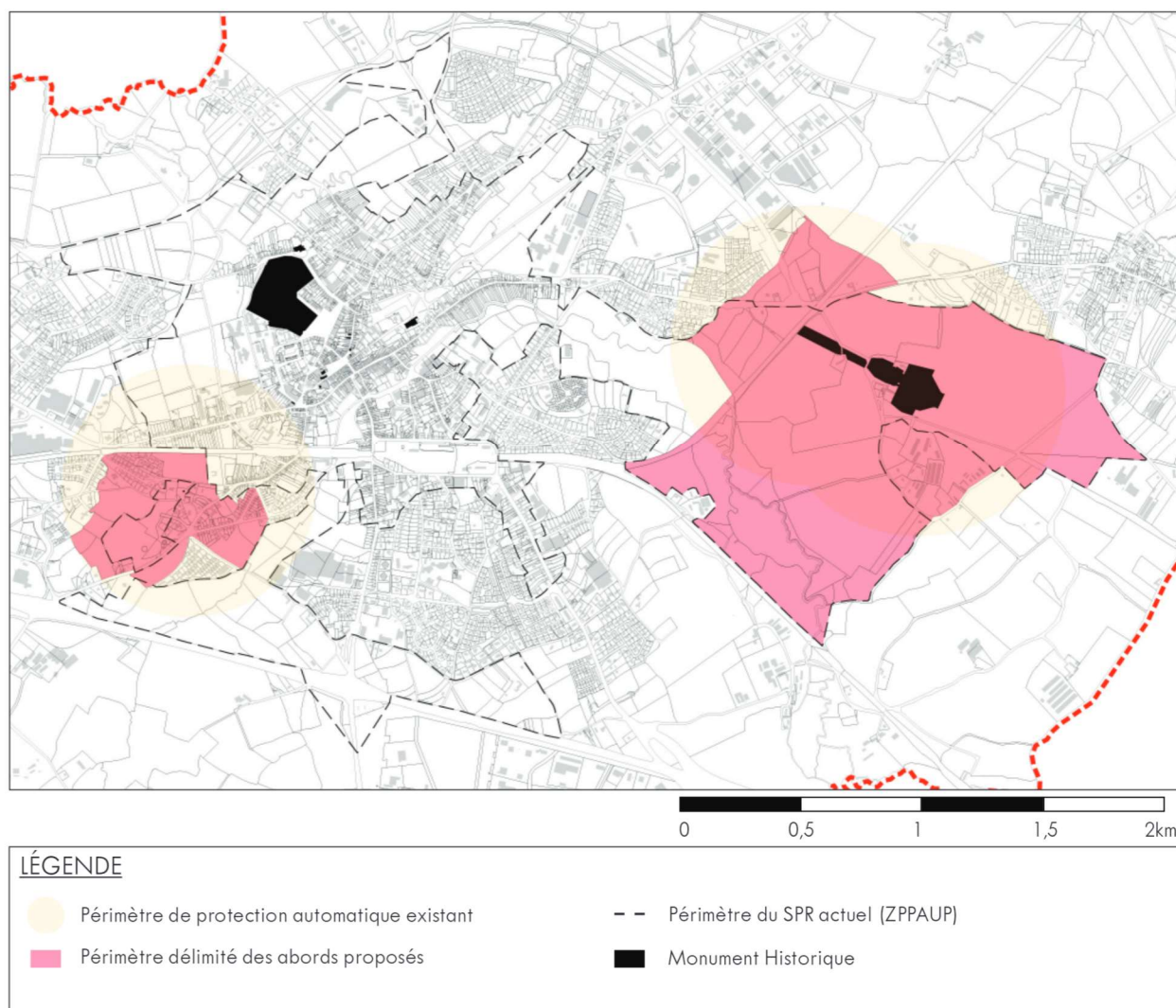
b. La création de deux périmètres délimités des abords

La ZPPAUP avait pris à sa charge la préservation des abords du moulin Saint-Lazare et du château de la Moglais.

Pour ces édifices, excentrés du noyau historique de Lamballe, il est proposé la création de périmètres délimités des abords.

En effet, la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, et son décret d'application du 29 mars 2017, prévoient de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Cette démarche vise à définir des périmètres en accord avec les enjeux de préservation des abords de ces deux monuments.



c. L'évolution des tissus

Deux secteurs sont concernés par l'évolution des tissus. Il s'agit de deux axes d'entrée de la ville: le boulevard George Clémenceau et la rue du docteur Lavergne.

Le tronçon du boulevard Clémenceau intégré au SPR présente une grande hétérogénéité des constructions. Il est proposé d'écarter ce secteur du SPR révisé mais de repérer et protéger les éléments d'intérêt dans le cadre de la révision du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de

l'urbanisme.

Sur la rue du docteur Lavergne, une grande hétérogénéité des constructions a été observée. La limite du site patrimonial remarquable est proposée sur le giratoire d'entrée dans le bourg en écartant la parcelle du Carrefour.

Architecture commerciale adressée sur l'avenue George Clémenceau

Éléments d'intérêt à protéger au titre du PLU



Vue de l'avenue George Clémenceau

Zone commerciale en entrée de bourg (aujourd'hui intégrée au SPR)

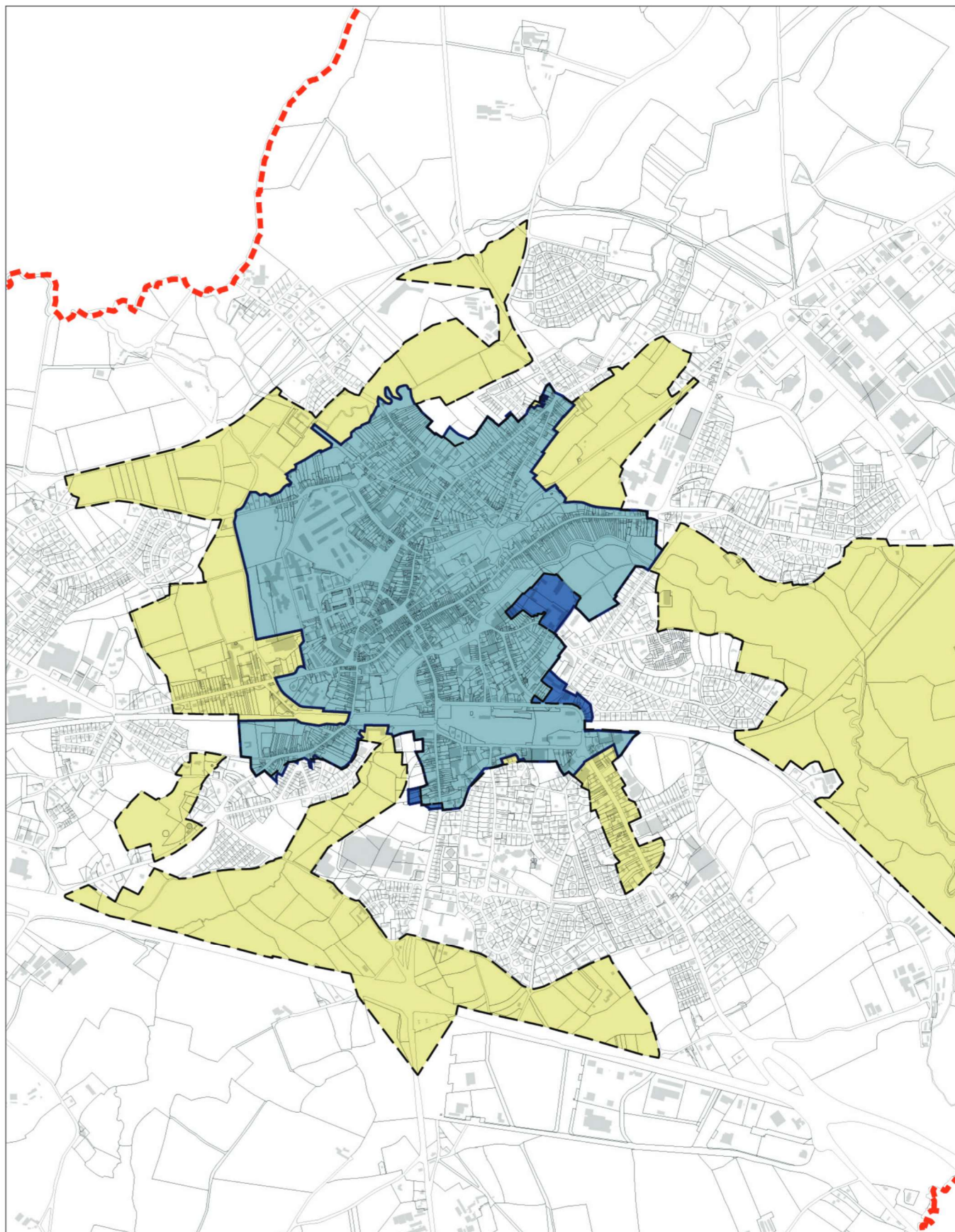
Limite du SPR proposé sur le giratoire

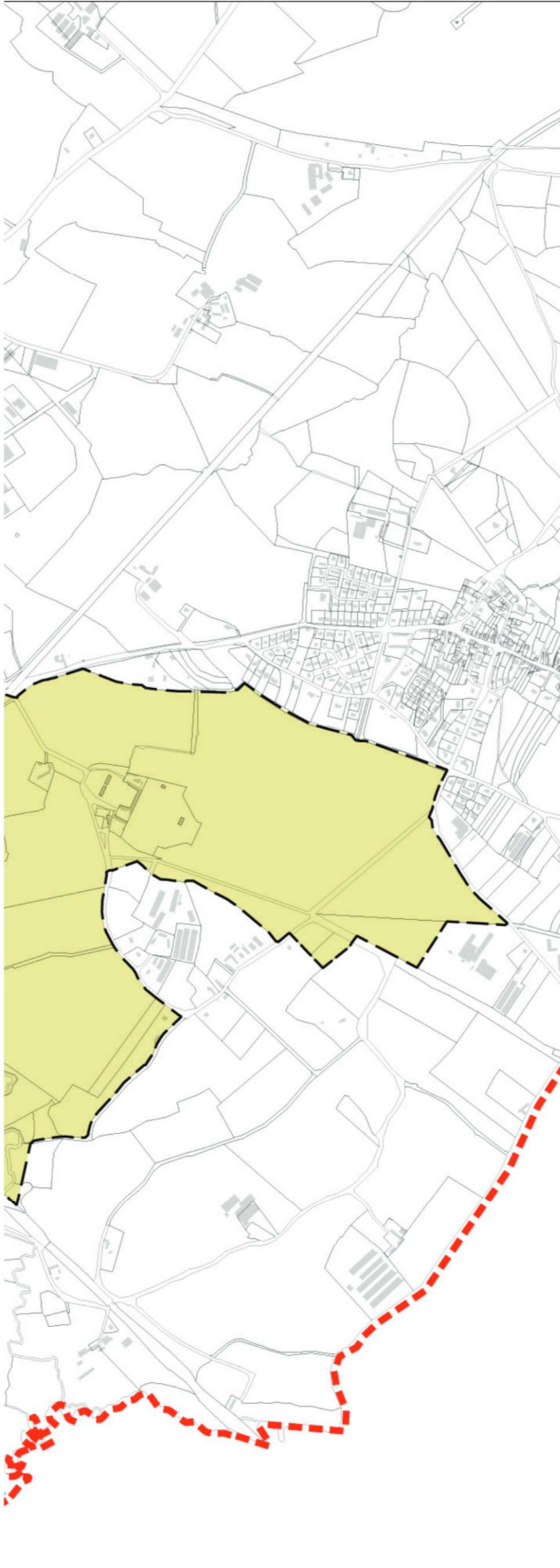


Vue de la rue du docteur Lavergne

III. GÉOMÉTRIE DU PÉRIMÈTRE PROPOSÉ

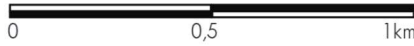
1. L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE PROPOSÉ



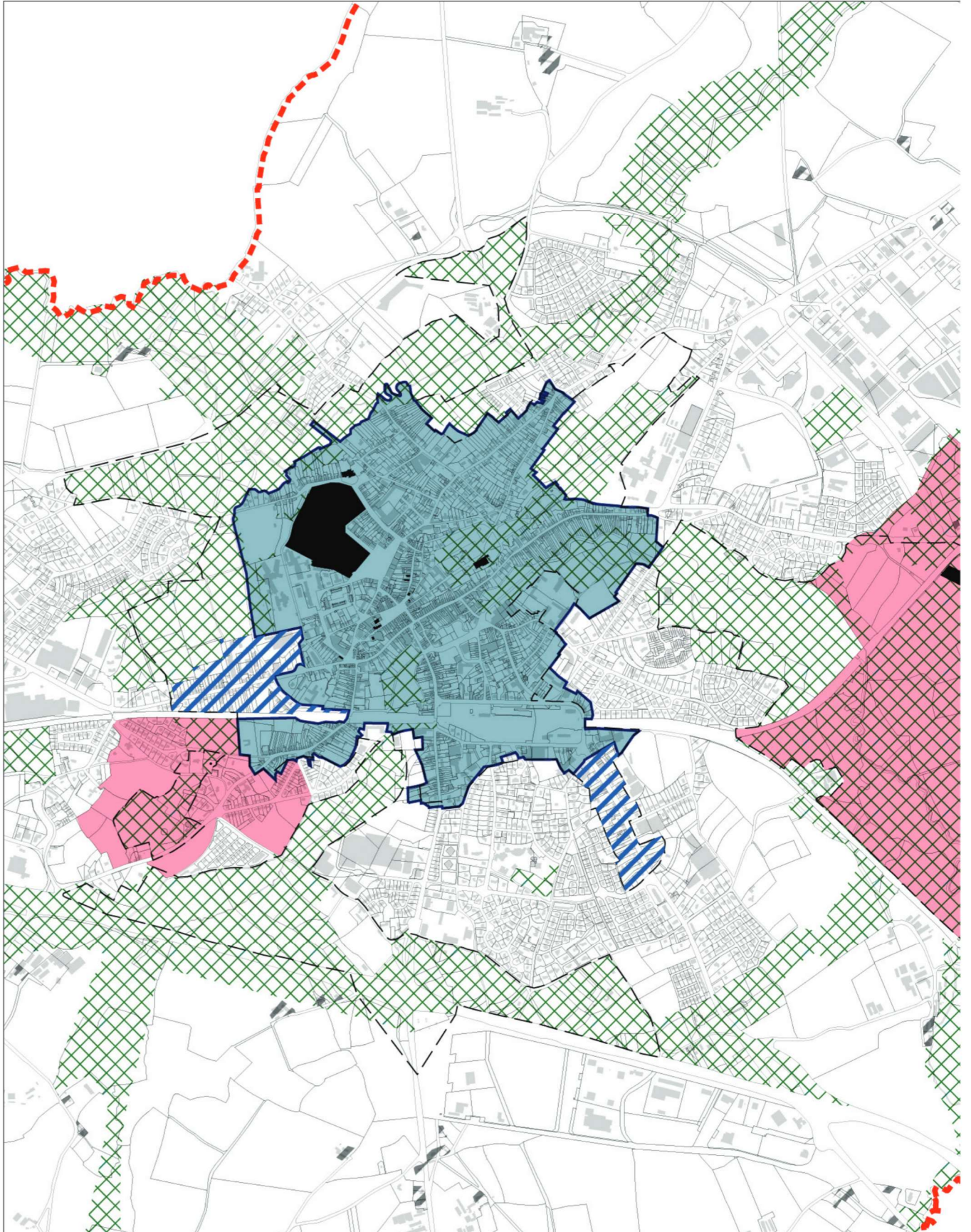


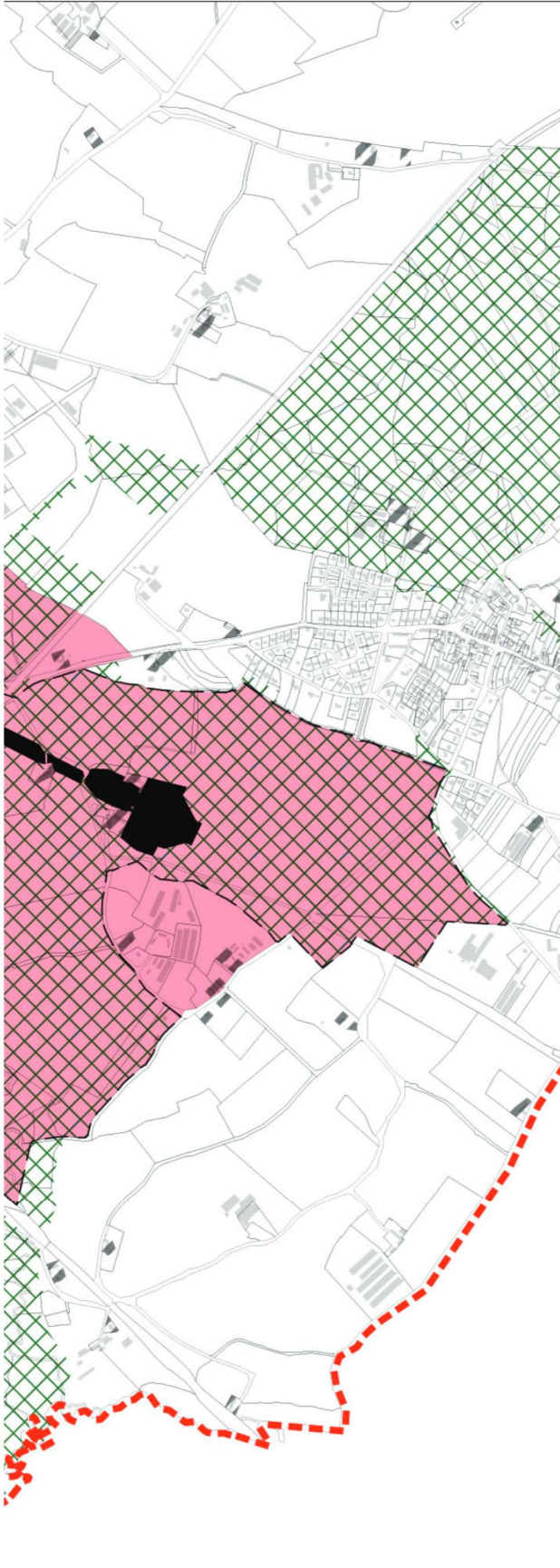
LÉGENDE

- Périmètre du SPR révisé
- Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)
- Parcelle ajoutée au périmètre du SPR
- Parcelle écartée au périmètre du SPR









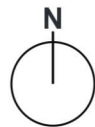
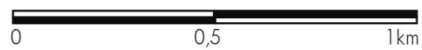
2. COMBINAISON DES OUTILS PROPOSÉE



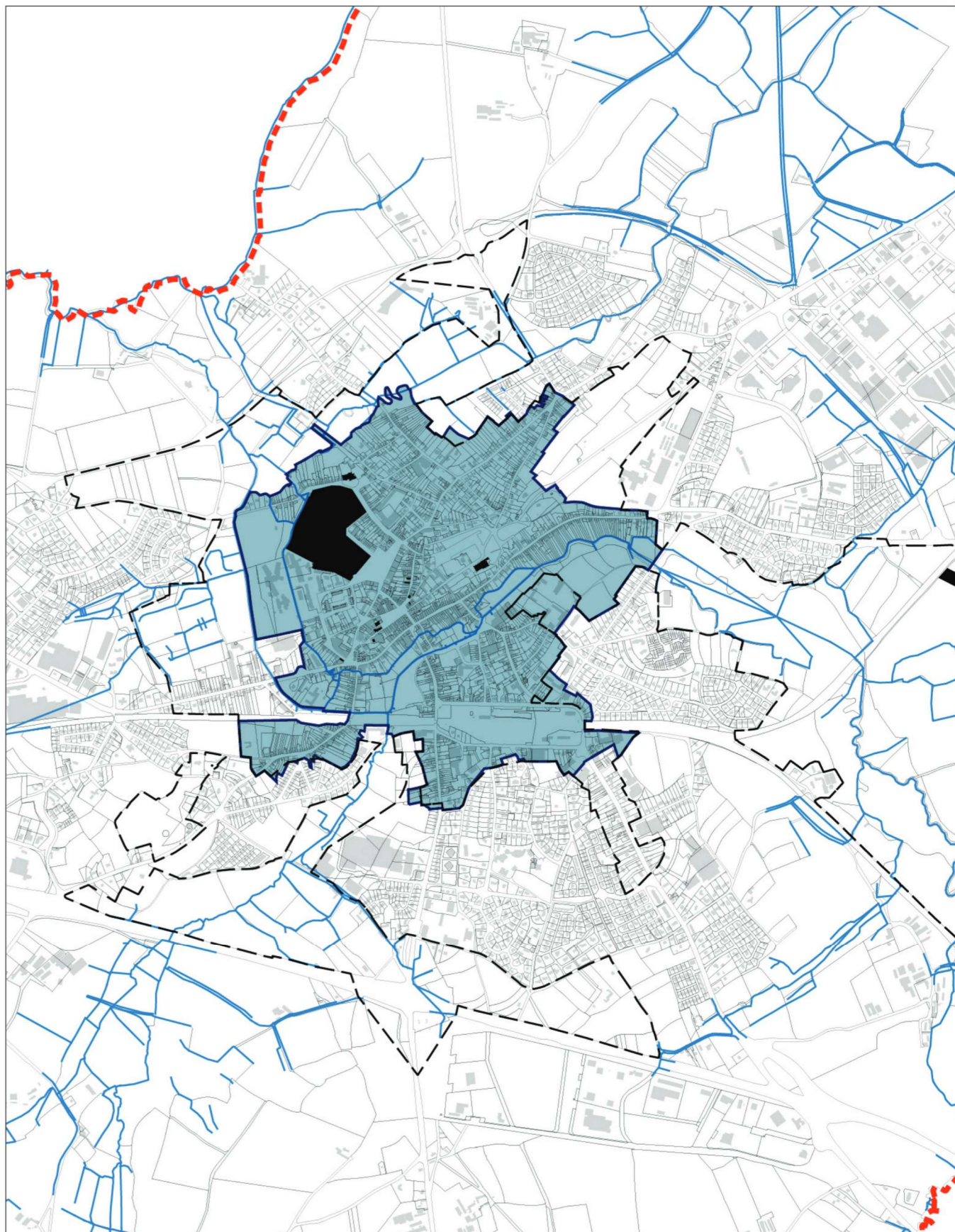


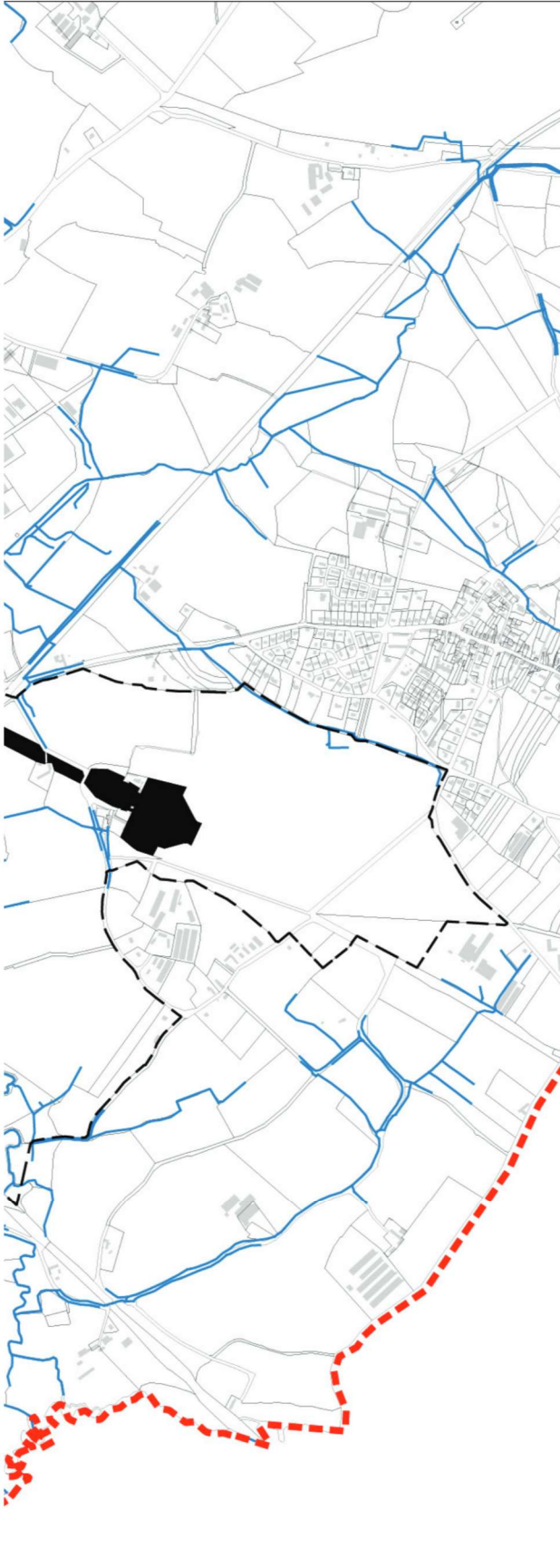
LÉGENDE

-  Périmètre du SPR révisé
-  Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)
-  Zonage N dans le PLU
-  Repérage du bâti d'intérêt à mener pour la protection au titre du PLU (article L151-19)
-  Périmètre délimité des abords (proposition)
-  Monument Historique



3. PÉRIMÈTRE PROPOSÉ





LÉGENDE

- Périmètre du SPR révisé : 133ha
- Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP) : 444ha
- Monument Historique

